

# **1 – RAPPORT DE PRESENTATION**

## **PARTIE 1 : DIAGNOSTIC**

Dossier d'arrêt du projet de PLU

Conseil municipal du 28 mai 2015





## SOMMAIRE

<b>1 -</b>	<b>L'ELABORATION DES DOCUMENTS D'URBANISME.....</b>	<b>7</b>
<b>1.1</b>	<b>LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS.....</b>	<b>8</b>
1.1.1	<i>Historique du POS.....</i>	8
1.1.2	<i>Les orientations du POS.....</i>	8
1.1.3	<i>Les principes réglementaires.....</i>	9
<b>1.2</b>	<b>LES MOTIFS DE LA REVISION.....</b>	<b>9</b>
1.2.1	<i>L'évolution du contexte local.....</i>	9
1.2.2	<i>L'évolution du contexte législatif.....</i>	11
<b>1.3</b>	<b>L'ELABORATION DU PLU.....</b>	<b>12</b>
1.3.1	<i>La prescription de l'élaboration.....</i>	12
1.3.2	<i>Le contenu du Plan Local d'Urbanisme et les étapes de l'élaboration.....</i>	13
1.3.3	<i>La concertation du public.....</i>	14
<b>2 -</b>	<b>LE CONTEXTE TERRITORIAL ET URBAIN.....</b>	<b>15</b>
<b>2.1</b>	<b>LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF).....</b>	<b>17</b>
2.1.1	<i>Les orientations du SDRIF.....</i>	17
2.1.2	<i>La destination générale des sols.....</i>	17
<b>2.2</b>	<b>LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE).....</b>	<b>20</b>
<b>2.3</b>	<b>LE CONTRAT DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (2014-2030).....</b>	<b>20</b>
2.3.1	<i>Les objectifs et les orientations stratégique du CDT Territoire de la culture et de la création..</i>	20
2.3.2	<i>Les orientations programmatiques du CDT Territoire de la culture et de la création.....</i>	23
<b>2.4</b>	<b>LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT) DE PLAINE COMMUNE.....</b>	<b>27</b>
2.4.1	<i>Les orientations du SCoT.....</i>	27
2.4.2	<i>Les orientations du PADD du SCoT pour le territoire de Villeteuse.....</i>	28
2.4.3	<i>Les orientations stratégiques d'aménagement du SCoT pour le territoire de Villeteuse.....</i>	30
2.4.4	<i>La révision du SCOT.....</i>	34
<b>2.5</b>	<b>LA CONVENTION D'EQUILIBRE HABITAT ET ACTIVITES ECONOMIQUES.....</b>	<b>34</b>
<b>2.6</b>	<b>LE PROJET UNIVERSITAIRE ET URBAIN (PUU).....</b>	<b>35</b>
2.6.1	<i>Les objectifs du PUU.....</i>	35
2.6.2	<i>Les orientations du PUU.....</i>	36
2.6.3	<i>La mise en œuvre du PUU.....</i>	36
2.6.4	<i>Vers un PUU 2.....</i>	37
<b>2.7</b>	<b>SYNTHESE-ENJEUX.....</b>	<b>38</b>
<b>3 -</b>	<b>LES ETAPES DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET LA STRUCTURE URBAINE.....</b>	<b>39</b>
<b>3.1</b>	<b>LES ETAPES DU DEVELOPPEMENT URBAIN.....</b>	<b>40</b>
3.1.1	<i>Villeteuse jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle.....</i>	40
3.1.2	<i>Villeteuse au XIX<sup>ème</sup> siècle : L'arrivée du chemin de fer.....</i>	41
3.1.3	<i>Villeteuse au début du XX<sup>ème</sup> siècle.....</i>	43
3.1.4	<i>L'essor de Villeteuse à partir des années 1960.....</i>	44
3.1.5	<i>Villeteuse jusqu'à aujourd'hui.....</i>	45
<b>3.2</b>	<b>UN DEVELOPPEMENT URBAIN CONTRAINT.....</b>	<b>47</b>
<b>3.3</b>	<b>LA MORPHOLOGIE ET LA STRUCTURE URBAINE.....</b>	<b>48</b>
3.3.1	<i>La structure viaire.....</i>	48
3.3.2	<i>Les grandes composantes de la ville.....</i>	49
3.3.3	<i>Les polarités de la ville.....</i>	56
<b>3.4</b>	<b>LA TYPOLOGIE DE L'HABITAT.....</b>	<b>58</b>
3.4.1	<i>L'habitat individuel isolé.....</i>	60
3.4.2	<i>L'habitat individuel : les ensembles homogènes.....</i>	61
3.4.3	<i>Les ensembles de logements collectifs des années 1960 / 1970.....</i>	62
3.4.4	<i>Les ensembles de logements diversifiés post-années 1970.....</i>	64
<b>3.5</b>	<b>BILAN DE LA CONSOMMATION RECENTE DES ESPACES NATURELS.....</b>	<b>67</b>
<b>3.6</b>	<b>SYNTHESE-ENJEUX.....</b>	<b>69</b>

<b>4 - LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE .....</b>	<b>71</b>
<b>4.1 LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES .....</b>	<b>72</b>
4.1.1 <i>Une croissance démographique qui repart à la hausse.....</i>	72
4.1.2 <i>L'évolution démographique comparée .....</i>	73
<b>4.2 LES COMPOSANTES DE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE .....</b>	<b>75</b>
4.2.1 <i>L'évolution du solde migratoire, une corrélation importante avec le niveau de croissance démographique.....</i>	75
4.2.2 <i>L'évolution comparée des soldes naturels et migratoires.....</i>	77
<b>4.3 LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION .....</b>	<b>79</b>
4.3.1 <i>Une population jeune.....</i>	79
4.3.2 <i>Un vieillissement de la population.....</i>	81
<b>4.4 LES CARACTERISTIQUES DES MENAGES .....</b>	<b>82</b>
4.4.1 <i>Des ménages en forte progression.....</i>	82
4.4.2 <i>Une taille des ménages élevée qui tend à diminuer .....</i>	83
4.4.3 <i>Les familles avec enfants, principaux ménages de Villeteuse .....</i>	83
4.4.4 <i>Une augmentation des petits ménages.....</i>	85
4.4.5 <i>Des ménages avec de faibles revenus .....</i>	85
<b>4.5 SYNTHÈSE-ENJEUX .....</b>	<b>87</b>
<b>5 - LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS .....</b>	<b>89</b>
<b>5.1 L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS.....</b>	<b>90</b>
5.1.1 <i>Un ralentissement de la croissance du parc de logements .....</i>	90
5.1.2 <i>L'évolution comparée du parc de logements .....</i>	91
5.1.3 <i>Une résorption récente des logements vacants.....</i>	93
<b>5.2 LES COMPOSANTES DU PARC DE LOGEMENTS .....</b>	<b>94</b>
5.2.1 <i>Un parc de logements diversifié .....</i>	94
5.2.2 <i>Un parc locatif social majoritaire mais une diversification récente.....</i>	95
5.2.3 <i>Une très grande majorité de résidences principales.....</i>	96
5.2.4 <i>Une forte proportion de logements de taille intermédiaire mais un rééquilibrage en cours.....</i>	97
5.2.5 <i>Un parc de logements récent et confortable .....</i>	99
<b>5.3 LA MOBILITE RESIDENTIELLE .....</b>	<b>101</b>
5.3.1 <i>Un parcours résidentiel inégal .....</i>	101
5.3.2 <i>Une accession à la propriété tardive .....</i>	102
5.3.3 <i>Un marché immobilier tendu .....</i>	103
<b>5.4 LE PARC SOCIAL .....</b>	<b>104</b>
5.4.1 <i>Un parc social important réparti entre de multiples bailleurs .....</i>	104
5.4.2 <i>Une démarche partenariale de renouvellement urbain à Villeteuse.....</i>	106
5.4.3 <i>Le plan de Rénovation Urbaine (PRU) de Villeteuse (ANRU 1) .....</i>	108
<b>5.5 LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS .....</b>	<b>112</b>
5.5.1 <i>Les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2010-2015.....</i>	112
5.5.2 <i>La programmation du PLH 2010-2015 .....</i>	113
5.5.3 <i>La convention pour la qualité de la construction neuve.....</i>	116
<b>5.6 SYNTHÈSE-ENJEUX .....</b>	<b>117</b>
<b>6 - LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL .....</b>	<b>119</b>
<b>6.1 LA POPULATION ACTIVE .....</b>	<b>120</b>
6.1.1 <i>Une population active en augmentation .....</i>	120
6.1.2 <i>Une jeunesse de la population qui se retrouve dans celle de la population active.....</i>	120
6.1.3 <i>Des évolutions dans les profils d'actifs.....</i>	121
6.1.4 <i>Une inadéquation entre profils des actifs et profils des emplois .....</i>	122
6.1.5 <i>Un taux de chômage élevé .....</i>	122
6.1.6 <i>Des inégalités d'accès au marché de l'emploi qui se renforcent.....</i>	123
6.1.7 <i>Des actifs qui travaillent en majorité à l'extérieur de la commune.....</i>	127
<b>6.2 LES ACTIVITES ECONOMIQUES A VILLETEUSE.....</b>	<b>128</b>
6.2.1 <i>Un tissu économique local pourvoyeur d'emplois .....</i>	128
6.2.2 <i>Secteur public et activités de service, principaux secteurs économiques à Villeteuse.....</i>	128
6.2.3 <i>Un tissu important d'entrepreneurs individuels et une présence sur le territoire de structures de taille importante en nombre de salariés .....</i>	130

<b>6.3</b>	<b>LES SITES D'ACTIVITES ECONOMIQUES A L'ECHELLE DE VILLETANEUSE .....</b>	<b>132</b>
6.3.1	<i>La Zone d'Activités du Château (ZAE).....</i>	<i>133</i>
6.3.2	<i>Les polarités commerciales.....</i>	<i>134</i>
6.3.3	<i>L'Université Paris 13.....</i>	<i>138</i>
6.3.4	<i>Le pôle technologique de Montmagny.....</i>	<i>138</i>
<b>6.4</b>	<b>LA POLITIQUE DE MAINTIEN ET DE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE.....</b>	<b>138</b>
6.4.1	<i>La Maison de l'Emploi et de la Formation (MEF).....</i>	<i>138</i>
6.4.2	<i>La charte emploi-insertion.....</i>	<i>138</i>
<b>6.5</b>	<b>SYNTHESE-ENJEUX .....</b>	<b>139</b>
<b>7 -</b>	<b>LES EQUIPEMENTS PUBLICS.....</b>	<b>141</b>
<b>7.1</b>	<b>LES EQUIPEMENTS ET SERVICES ADMINISTRATIFS.....</b>	<b>142</b>
<b>7.2</b>	<b>LES EQUIPEMENTS DE L'ACTION SOCIALE.....</b>	<b>144</b>
7.2.1	<i>Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS).....</i>	<i>144</i>
7.2.2	<i>L'aide aux personnes âgées.....</i>	<i>144</i>
7.2.3	<i>Les équipements à destination de la petite enfance.....</i>	<i>145</i>
<b>7.3</b>	<b>LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET UNIVERSITAIRES.....</b>	<b>146</b>
7.3.1	<i>Les écoles maternelles et élémentaires.....</i>	<i>146</i>
7.3.2	<i>L'enseignement secondaire.....</i>	<i>147</i>
7.3.3	<i>L'Université Paris 13.....</i>	<i>148</i>
7.3.4	<i>Les centres de loisirs.....</i>	<i>149</i>
<b>7.4</b>	<b>LES EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS ET EDUCATIFS .....</b>	<b>151</b>
<b>7.5</b>	<b>LES EQUIPEMENTS SPORTIFS.....</b>	<b>153</b>
<b>7.6</b>	<b>LES EQUIPEMENTS CULTUELS ET LES CIMETIERES .....</b>	<b>155</b>
<b>7.7</b>	<b>LES ESPACES VERTS PUBLICS .....</b>	<b>157</b>
<b>7.8</b>	<b>SYNTHESE-ENJEUX .....</b>	<b>159</b>
<b>8 -</b>	<b>LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS .....</b>	<b>161</b>
<b>8.1</b>	<b>LE TAUX DE MOTORISATION DES MENAGES.....</b>	<b>162</b>
8.1.1	<i>Le taux de motorisation à Villetaneuse.....</i>	<i>162</i>
8.1.2	<i>La comparaison du taux de motorisation avec les territoires voisins.....</i>	<i>162</i>
<b>8.2</b>	<b>LE RESEAU ROUTIER .....</b>	<b>163</b>
8.2.1	<i>La hiérarchisation du réseau viaire de Villetaneuse .....</i>	<i>163</i>
8.2.2	<i>Le trafic routier sur les principaux axes.....</i>	<i>166</i>
8.2.3	<i>Un réseau viaire impacté par les coupures urbaines.....</i>	<i>170</i>
<b>8.3</b>	<b>UN RESEAU VIAIRE FRACTIONNE ET DISCONTINU.....</b>	<b>172</b>
8.3.1	<i>Les projets routiers .....</i>	<i>174</i>
<b>8.4</b>	<b>LE STATIONNEMENT PUBLIC .....</b>	<b>176</b>
<b>8.5</b>	<b>L'ACCIDENTOLOGIE .....</b>	<b>178</b>
<b>8.6</b>	<b>LES TRANSPORTS EN COMMUN .....</b>	<b>179</b>
8.6.1	<i>Le réseau de transports en commun structurant.....</i>	<i>179</i>
8.6.2	<i>Le réseau de lignes de bus.....</i>	<i>181</i>
8.6.3	<i>Le projet de Tram Express Nord.....</i>	<i>183</i>
<b>8.7</b>	<b>LES CIRCULATIONS DOUCES.....</b>	<b>186</b>
8.7.1	<i>Les cheminements dédiés aux piétons.....</i>	<i>186</i>
8.7.2	<i>Les cheminements dédiés aux vélos .....</i>	<i>186</i>
8.7.3	<i>Les zones 30.....</i>	<i>187</i>
8.7.4	<i>Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIR).....</i>	<i>188</i>
8.7.5	<i>Le Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC).....</i>	<i>190</i>
8.7.6	<i>Le Plan Vélo de Plaine Commune .....</i>	<i>191</i>
<b>8.8</b>	<b>LA PLANIFICATION EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS.....</b>	<b>193</b>
8.8.1	<i>Le Plan de Déplacements Urbains de l'Ile-de-France (PDUIF).....</i>	<i>193</i>
8.8.2	<i>Le Plan Local de Déplacements (PLD) de Plaine Commune .....</i>	<i>196</i>
8.8.3	<i>Le Plan Communautaire de Stationnement (PCS).....</i>	<i>199</i>
<b>8.9</b>	<b>SYNTHESE-ENJEUX .....</b>	<b>201</b>



# **1 - L'ELABORATION DES DOCUMENTS D'URBANISME**

## 1.1 LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

### 1.1.1 Historique du POS

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Villeteuse a été approuvé par le conseil municipal le 27 septembre 1985.

Porté initialement par les instances étatiques et la Direction Départementale de l'Équipement, il a ensuite fait l'objet de plusieurs modifications ou révisions simplifiées (ajustement des règles d'implantation ou de hauteur lié à un zonage, redimensionnement d'emplacements réservés) qui ont uniquement permis l'intégration de projets (Institut Thérapeutique Éducatif et Pédagogiques, Tram'Y, Tram Express Nord, etc.) sur la commune sans toutefois imposer une reconsidération de ses grandes orientations.

### 1.1.2 Les orientations du POS

**Créer une centralité pour parer au déséquilibre Nord – Sud** : la ZAC Centre-ville s'est chargée d'impulser le passage d'un bourg rural à un centre-ville moderne incarné par le choix de l'architecte Renaudie. En parallèle, est lancée au Sud de la commune, l'opération de la ZAC Nobel et la création du centre commercial Bienvenu à l'aire de chalandise supra-communale.

**Conforter le développement économique via :**

- la vocation industrielle de la Zone d'Activités Économiques structurée autour des entreprises Chanet (peinture), Sebico et Boulanger (sols et revêtements particuliers), à laquelle vient s'annexer un parc d'activités PME-PMI et un pôle d'artisanat ;
- l'activité commerciale oscillant entre la grande distribution et les commerces de proximité du centre-ville.

**Connecter et désenclaver via le recours aux transports en commun et la qualité du système viaire** : l'inaboutissement de l'arrivée de transports de rayonnement métropolitain a laissé place à une seule desserte de la ville via le maillage bus. La mise en service du T8 d'ici 2014 permettra une meilleure traverse Nord-Sud de la commune et une accessibilité directe depuis la porte de Paris. La mise en service, en 2017 pour la première phase, de la Tangentielle Légère Nord constituera un cordon de desserte inter-banlieues à l'échelle du grand territoire.

**Conserver les « espaces verts » à la typologie diversifiée** : dans l'optique de préserver ces espaces et d'encadrer le développement urbain, le choix s'est porté sur le recours à l'outil réglementaire à travers la délimitation de zones ND, correspondant à la protection des jardins familiaux, et NDa, pour la Butte Pinson et le cimetière intercommunal des Joncherolles. Au-delà de la seule maîtrise foncière, les espaces verts n'ont encore pas faits l'objet de réflexion : il s'agit désormais de l'un des enjeux de l'étude du Projet Urbain et Universitaire.

### 1.1.3 Les principes réglementaires

Le POS découpait le territoire de Villetaneuse par un zonage réglementaire s'inscrivant dans une répartition équilibrée du territoire soit :

- 1/4 du territoire en espaces naturels
- 1/4 du territoire en zones d'activités
- 1/4 du territoire en habitat individuel
- 1/4 du territoire en habitat collectif

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols était ainsi divisé en zones urbaines et en zones naturelles pouvant comporter des secteurs différenciés.

Les zones urbaines étaient :

- la **zone UA** : zone centrale à caractère continu à dominante d'habitat et de commerces édifiés à l'alignement ;
- la **zone UD** : zone mixte d'habitat individuel et de petits immeubles collectifs à caractère continu comprenant un secteur UDu ;
- la **zone UE** : zone d'immeubles collectifs à caractère discontinu et éventuellement d'habitat pavillonnaire comprenant une zone UEs à vocation sportive et de loisirs ;
- les **zone UF, UG et UH** : zones pavillonnaires « classiques », groupées et aérées ;
- la **zone UI** : zone d'activité économique comprenant un secteur UIc, à dominante d'activité commerciale ;
- la **zone UJ** : zone d'habitat urbanisée de fait et légèrement viabilisée.

Les zones naturelles étaient :

- la **zone NA** : zone d'urbanisation future ;
- la **zone ND** : zone à protéger en raison soit de l'existence de risques ou de nuisances soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique. Elle contribue à protéger des espaces naturels et assure leur mise en valeur dans le cadre d'un milieu urbain. La zone ND comprend un secteur NDa.

## 1.2 LES MOTIFS DE LA REVISION

Aujourd'hui, le document d'urbanisme de Villetaneuse ne semble plus adapté à la situation actuelle, notamment au regard de l'évolution du contexte législatif et de l'évolution du contexte urbain villetaneusien.

### 1.2.1 L'évolution du contexte local

#### Le schéma Devillers réactualisé

Face aux incohérences laissées par la mise en suspend du projet universitaire des années 60, un premier projet urbain et universitaire, mené au cours des années 1990 par Devillers C., sous l'égide de l'Etat et de l'Université se voulait « tisser des liens entre les composantes urbaines du site (cité Allende, Université Paris 13, centre-ville) ».

Aujourd'hui, alors que le schéma Devillers a permis une opération de rénovation urbaine, le désenclavement (T8), le projet de gare demande à nouveau de s'interroger sur le développement de la ville, en adéquation avec les enjeux métropolitains (projet de territoire de la culture et de la création, arrivée d'un nouveau système de transports).

La réactualisation du schéma (Projet Urbain et Universitaire II) vise à élargir le cadre de l'étude initial en : développant le potentiel de formations de l'Université Paris 13, créant un pôle d'innovation et d'expérimentation au sein même du tissu urbain communal, favorisant l'offre de nouveaux logements et d'équipements autour de nouveaux espaces publics réellement facteurs de cohabitation sociale.

### **Les restructurations induites par l'ANRU I et enjeux d'une poursuite de la rénovation urbaine**

De par le constat établi quant à l'éclatement de l'organisation urbaine, à l'enclavement persistant et à la dominance du logement social, une convention pluri partenariale, signée en mars 2007 pour une durée de cinq ans, a acté le lancement d'un programme de rénovation urbaine sur la commune.

Portant sur deux périmètres, à savoir le quartier Allende-Université (en lien avec le Projet Universitaire et Urbain) et le quartier Nord-Centre-Ville, la convention vise à : redonner un véritable centre-ville et une continuité urbaine à la commune, diversifier l'offre d'habitat, requalifier voire créer des espaces publics, redynamiser et organiser en réseau les différentes aménités urbaines et équipements de service public.

L'émergence de nouveaux enjeux sur le territoire, couplé à l'échéance du premier Plan de Rénovation Urbaine (PRU), ont conduit les partenaires de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) à vouloir prolonger la réflexion autour d'une étude de programmation urbaine sur les quartiers de Grandcoing – Victor Hugo, faisant déjà l'objet de préoccupation lors de la phase 1, et de Saint Leu-Langevin au Sud de la commune.

### **L'arrivée du Tram Express Nord et la structuration des pôles gares**

Engagé par le Contrat de Plan Etat Région 2000-2006 puis concrétisé par celui de 2007-2013, le projet de la Tangentielle Légère Nord vise à ouvrir, au trafic de voyageurs, la ligne ferrée de la Grande Ceinture, en la dédoublant, entre Sartrouville et Noisy Le Sec.

A terme, le Tram Express Nord constituera une colonne transversale, au sein d'un bassin de vie, en reliant des gares nouvelles créées ex nihilo et de nouvelles correspondances pour plusieurs gares existantes.

La première phase, à horizon 2017, porte sur les pôles gares du tronçon allant d'Epinay au Bourget. Sont créées les gares de Villetaneuse Université, de Stains Cerisaie, de Dugny La Courneuve alors que le maillage est intensifié par la création de correspondances à Epinay Centre – Orgemont, Epinay Villetaneuse, Pierrefitte Stains et au Bourget.

La seconde phase, à horizon 2023, se concentre sur les têtes Ouest et Est du parcours. A l'Ouest, les gares de correspondance de Sartrouville, d'Argenteuil, de Val d'Argenteuil et la gare nouvelle de Sartrouville- Notre Dame permettront une connexion au RER A et à la ligne J. A l'Est, deux gares nouvelles seront implantées à Bobigny et une gare de correspondance à Noisy le Sec reliera au RER E et au T1.

Pour le territoire de Villetaneuse, ce projet à l'échelle du Grand Paris induit de réfléchir au développement et à l'intégration urbaine de l'Université ; à la recomposition urbaine autour des deux gares de Villetaneuse et d'Epinay-Villetaneuse, gares de nouvelles centralités ; à la revitalisation zones d'activités et à la rénovation des quartiers difficiles. Le Tram Express Nord stimule donc la restructuration complète du territoire dans ses liaisons de part et d'autre du tracé et dans la constitution de fronts urbains.

### De nouveaux documents cadres

Depuis la création de la Communauté d'Agglomération Plaine Commune en 2001 à laquelle appartient Villetaneuse, plusieurs documents cadres qui doivent être pris en compte ont été élaborés, notamment :

- l'Agenda 21, dont la stratégie a été adoptée en 2012 ;
- le Contrat de Développement Territorial (CDT) « Territoire de la Culture et de la Création » signé en 2014 ;
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé en 2007, modifié en 2009 et 2013. Il est en cours de révision ;
- le Plan Local de Déplacements (PLD) adopté en 2008, actuellement en cours de révision ;
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2010-2015 approuvé en 2010, actuellement en cours de révision.

Par ailleurs, plusieurs documents régionaux ont été récemment approuvés avec lesquels les documents d'urbanisme locaux doivent s'articuler, principalement :

- le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé en 2013 ;
- le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé en 2014 ;
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France adopté en 2013.

### 1.2.2 L'évolution du contexte législatif

De nouvelles prescriptions législatives et réglementaires s'imposent aux documents d'urbanisme.

**La loi solidarité et renouvellement urbains (SRU)** du 13 décembre 2000 réforme en profondeur les documents d'urbanisme, tant en terme de contenu qu'au regard des procédures de gestion des documents d'urbanisme dans le temps. Elle organise la transformation des POS en PLU dès lors qu'une procédure de révision est engagée. Désormais, le PLU doit répondre à trois principes :

- définir un meilleur équilibre entre le renouvellement urbain et la protection des espaces naturels et des paysages ;
- organiser une diversité des fonctions urbaines et une mixité sociale dans l'habitat ;
- prévoir une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des déplacements urbains et la préservation de l'environnement.

**La loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE ou Grenelle 2)** du 12 juillet 2010 est venu fixer un certain nombre de prescriptions à prendre en compte dans les documents d'urbanisme. Cette loi a pour finalité d'incorporer les objectifs de développement durable aux principes généraux que doivent mettre en oeuvre les documents d'urbanisme :

- une répartition géographique de la mixité sociale dans l'habitat, des équipements publics et commerciaux ;
- l'amélioration des performances énergétiques ;
- le développement des télécommunications électroniques ;

- la diminution des obligations de déplacement ;
- la réduction des gaz à effet de serre ;
- la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- la préservation des ressources naturelles, de la biodiversité ;
- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

**La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR)** du 24 mars 2014 définit des mesures en matière d'urbanisme visant à accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain. Elle procède ainsi à une réforme des règles d'urbanisme. Elle prévoit en outre que les POS non transformés en PLU au 31 décembre 2015 deviennent caducs sans remise en vigueur du document antérieur et avec application du règlement national d'urbanisme. Une procédure de révision du POS peut être engagée avant le 31 décembre 2015. Dans ce cas, elle peut être menée à terme, à condition d'être achevée au plus tard trois ans après la publication de la loi Alur. Les dispositions du POS restent alors en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU.

**La loi relative à la Modernisation de l'Action Publique Territoriale et l'Affirmation des Métropoles (MAPTAM)** du 27 janvier 2014 modifie le paysage intercommunal, notamment en Ile-de-France. Elle prévoit notamment la création de la métropole du Grand Paris au 1<sup>er</sup> janvier 2016 qui regroupe la commune de Paris, l'ensemble des communes des départements de petite couronne, ainsi que, sous certaines conditions, et dans le cadre d'une démarche volontaire, des communes situées dans un département de grande couronne. La métropole du Grand Paris exerce les compétences qui étaient, à la date de sa création, transférées par les communes membres aux EPCI existant au 31 décembre 2014, et notamment l'aménagement de l'espace métropolitain, la politique locale de l'habitat, la politique de la ville, la protection de l'environnement et du cadre de vie, le développement et aménagement économique, social et culturel. Cette loi va ainsi modifier la gouvernance de la métropole francilienne.

## 1.3 L'ELABORATION DU PLU

### 1.3.1 La prescription de l'élaboration

Le conseil municipal de Villetaneuse a prescrit par une délibération en date du 19 décembre 2013 l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme qui a vocation à se substituer au Plan d'Occupation des Sols (POS) actuellement en vigueur et qui couvre l'intégralité du territoire communal.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de l'élaboration tels qu'ils ont été fixés par la délibération sont les suivants :

- poursuivre le développement mesuré de la ville dans une logique plurifonctionnelle habitat, emploi, équipements, déplacements, commerces, favorisant le lien entre les entités urbaines et intercommunales ;
- créer les conditions pour redynamiser, améliorer l'habitat et le commerce de centre-ville en lui donnant un véritable statut de centralité ;
- développer une offre diversifiée de l'habitat par du logement social de qualité, le développement de l'accession et du logement spécifique ;
- valoriser les espaces de nature ordinaires (agriculture péri-urbaine, jardins familiaux, ru d'Arra) et remarquables (parc de la Butte Pinson) ;

- permettre le maillage serré du réseau de cheminements doux et de transports collectifs, dans un souci de proximité, de désenclavement à l'échelle des quartiers et de connexions intercommunales ;
- impulser une démarche intercommunale cohérente dans des domaines spécifiques tels que l'implantation commerciale, la politique de déplacements urbains.

### **1.3.2 Le contenu du Plan Local d'Urbanisme et les étapes de l'élaboration**

Le PLU contient plusieurs documents dont **le contenu** et la portée juridique sont définis par le code de l'urbanisme :

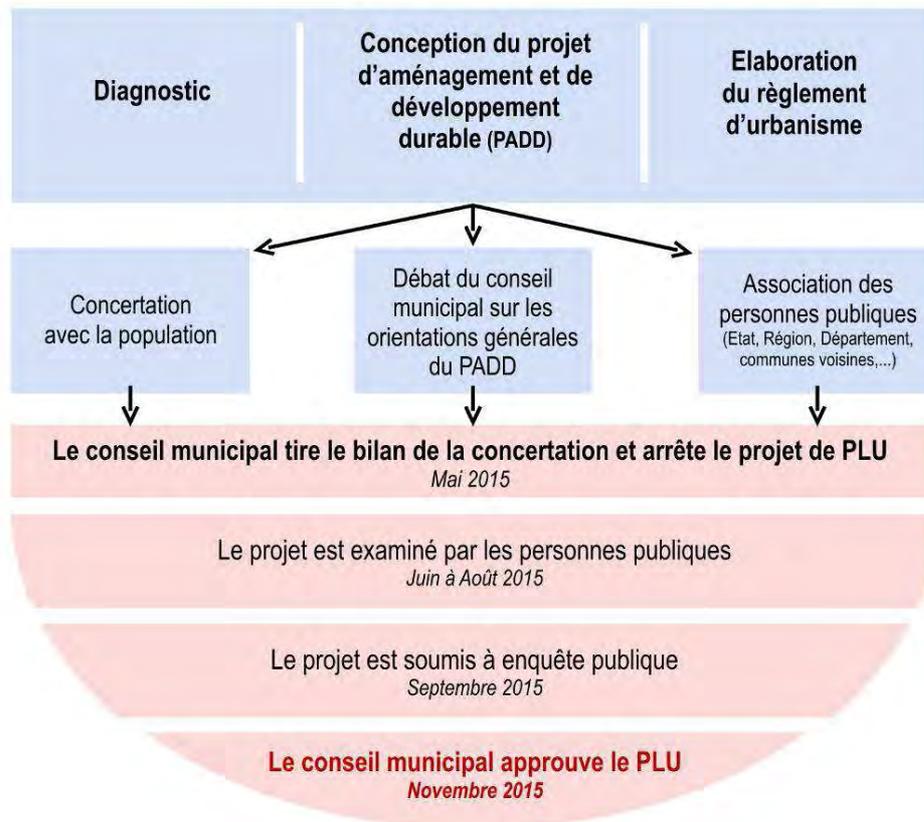
- le rapport de présentation qui expose notamment le diagnostic du territoire. Il permet de mettre en relief ses atouts, ses difficultés, ainsi que ses besoins en terme de développement et de protection ;
- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues sur la commune ;
- les orientations d'aménagement et de programmation qui précisent des dispositions sur des secteurs ou des quartiers ;
- le règlement qui fixe les règles applicables à l'intérieur des zones et secteurs délimités au document graphique ;
- les annexes qui regroupent des éléments d'information (périmètres particuliers, servitudes d'utilité publique), ainsi que des éléments techniques qui ont une incidence sur l'occupation et l'utilisation du sol.

La procédure d'élaboration se décompose en **plusieurs étapes** :

- l'élaboration d'un projet de PLU qui est réalisée par la commune, en concertation avec les habitants et en association avec l'ensemble des personnes publiques (Etat, Région Ile-de-France, conseil général de Seine-Saint-Denis, chambres consulaires, communes limitrophes, ...) ;
- le recueil des avis et des observations sur le projet de PLU arrêté par le conseil municipal qui s'effectue par une consultation auprès de l'ensemble des personnes publiques et par une enquête publique pour les habitants ;
- l'approbation du PLU qui intervient par une délibération du conseil municipal, après la modification du projet prenant en compte les résultats de la consultation des personnes publiques associées et de l'enquête publique.

## LE CONSEIL MUNICIPAL A PRESCRIT L'ÉLABORATION DU PLU

le 19 décembre 2013



### 1.3.3 La concertation du public

L'élaboration du plan local d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, donne lieu à une concertation publique.

Les modalités de la concertation ont été définies dans la délibération de prescription du PLU, de la manière suivante :

- organisation d'une information régulière au moyen du journal et du site internet Villeteusien ;
- deux réunions publiques (à mi-parcours et de restitution) programmées dans le cadre de la démarche des comités de quartier, aux différentes étapes d'avancement du projet ;
- un registre de la concertation à la disposition du public jusqu'au terme de la mission ;
- une exposition publique, synthèse du travail accompli.

## **2 - LE CONTEXTE TERRITORIAL ET URBAIN**

Nom	Objet	Portage	Phasage
<b>SDRIF de la Région Ile-de-France</b>	Document de planification et d'aménagement du territoire. SCoT et PLU doivent être compatibles avec le SDRIF	Conseil régional d'Ile-de-France	Le SDRIF a été voté en octobre 2013 et approuvé par décret le 27 décembre 2013. Il porte sur un horizon 2030
<b>Contrat de Développement Territorial « Territoire de la culture et de la création »</b>	Outil de planification et de programmation prévu par la loi relative au Grand Paris	Etat, Communauté d'agglomération Plaine Commune, Stains, l'Ile-Saint-Denis, Epinay-sur-Seine, Pierrefitte, Villeteuse, Saint-Denis, la Courneuve, Saint Ouen, Aubervilliers	Le CDT a été signé le 22 janvier 2014. Ce projet dessine le visage du territoire pour les 15 à 18 années prochaines
<b>SCoT de Plaine Commune</b>	Document d'urbanisme et de planification. Les PLU doivent être compatibles avec le SCoT	Communauté d'agglomération Plaine Commune	Le SCoT a été approuvé par le Conseil Communautaire le 23 octobre 2007. Modifié en 2009 et 2013. Organisation générale du territoire en 2020
<b>Plan de Rénovation Urbaine de Villeteuse</b>	Opération de rénovation urbaine avec financements de l'ANRU	Etat, ANRU, Communauté d'agglomération Plaine Commune	Contrat territorial de rénovation urbaine signé le 25 janvier 2007
<b>Projet Universitaire et Urbain de Villeteuse : phase 1</b>	Projet global de renouvellement urbain du site universitaire et urbain de Villeteuse	Etat, EPA Plaine de France, Conseil régional d'Ile-de-France, Conseil général de la Seine-Saint-Denis, Villeteuse, Plaine Commune, CAVAM, Université Paris 13, Office HLM du 93, GIP/GPV Epinay-Villeteuse, RFF, SNCF, RATP	PUUV signé en novembre 2003. Le protocole a été conclu pour une durée de 5 ans 2003 – 2007
<b>Projet Universitaire et Urbain de Villeteuse : phase 2</b>	Mise en œuvre du projet d'aménagement du secteur universitaire et urbain de Villeteuse	Etat, EPA Plaine de France, Conseil régional d'Ile-de-France, Conseil général de la Seine-Saint-Denis, Villeteuse, Plaine Commune, CAVAM, Université Paris 13, EPAURIF, STIF, RFF, SNCF, RATP	PUUV 2 signé en février 2012. Le protocole a été conclu pour une durée de 5 ans 2012 – 2016

## 2.1 LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF)

### 2.1.1 Les orientations du SDRIF

Document d'urbanisme d'échelle régionale, le SDRIF a été adopté par le Conseil Régional le 18 octobre 2013 avant une approbation par le Conseil d'Etat par arrêté ministériel du 27 décembre 2013.

Les trois grands défis identifiés pour l'Ile-de-France sont « agir pour une Ile-de-France plus solidaire », « anticiper les mutations environnementales » et « conforter l'attractivité de l'Ile-de-France et accompagner la conversion écologique ».

Le projet d'aménagement régional défini par le SDRIF s'articule autour de trois composantes essentielles :

- Relier et Structurer par les réseaux de transport et d'échange à améliorer et à développer, pour répondre aux besoins accrus de mobilité, limiter l'utilisation de la voiture et conforter les priorités de l'aménagement régional.
- Polariser et Equilibrer en densifiant les espaces bâtis ou d'urbanisation nouvelle pour atteindre l'objectif ambitieux d'un rythme de construction de 70 000 logements par an d'ici 2030.
- Préserver et Valoriser en accordant une plus grande place à la nature et à l'agriculture en ville tout en développant un modèle économique innovant en matière d'écologie.

La traduction de la stratégie régionale s'effectue selon deux approches fondamentales et complémentaires fixant des objectifs forts pour :

- améliorer la vie quotidienne des franciliens en construisant 70 000 logements et créant 28 000 emplois par an, en garantissant un accès pour tous aux équipements et services publics, en favorisant les transports collectifs, et en améliorant l'espace urbain et son environnement naturel ;
- consolider le fonctionnement métropolitain de l'Île-de-France à travers la refonte du dynamisme économique francilien, le portage et la valorisation des équipements et d'un système de transports attractifs, et la gestion durable de l'écosystème naturel visant le renforcement de la robustesse du territoire régional.

Ces orientations générales sont déclinées thématiquement et territorialement au niveau du département de Seine-Saint-Denis.

Le territoire de la Plaine-Saint-Denis, dont fait partie Villetaneuse, est reconnu comme un des 14 territoires d'intérêt métropolitain identifiés dans le SDRIF. La situation stratégique en cœur de métropole ainsi que la présence d'équipements d'envergure régionale (pôle universitaire, stade de France, parcs départementaux,...) confèrent une forte attractivité à ce territoire et un fort potentiel pour son développement.

La Plaine-Saint-Denis est identifiée comme une polarité urbaine majeure entre Paris et le territoire du Grand Roissy, à proximité du Bourget. Du point de vue régional, l'enjeu est de conforter son développement en articulant le développement social et économique avec la qualité urbaine et environnementale.

Les objectifs du SDRIF pour ce territoire d'intérêt métropolitain sont ainsi de réduire les disparités territoriales et de maintenir l'attractivité tout en favorisant la densification et en améliorant la qualité urbaine et environnementale.

### 2.1.2 La destination générale des sols

Le SDRIF se place dans une logique de densification avec pour objectif d'optimiser les espaces déjà urbanisés.

Les orientations du projet de SDRIF pour la commune de Villetaneuse concernent :

- **La desserte de la commune par le réseau du Grand Paris Express avec l'arrivée de la Tangentielle Légère Nord**

« La réalisation des projets inscrits sous la forme de principe de liaison et des nouveaux franchissements ne devant pas être obérée, les dispositions d'urbanisme ne doivent pas les compromettre ou les rendre plus difficiles ».

- **La desserte de la commune par le réseau complémentaire structurant avec l'arrivée du Tramway T 8.**

« Les emplacements nécessaires à la réalisation des projets d'infrastructure de transport inscrits sous la forme de tracés font l'objet de réserves ou de mesures de sauvegarde ».

- **Les espaces qui seront prochainement desservis par la Tangentielle Légère Nord sont identifiés comme des secteurs à fort potentiel de densification.**

« Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs d'habitat que dans ceux réservés aux activités. Ils doivent contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux ».

- **Le reste de la commune de Villetaneuse est repérée comme quartier à densifier en lien avec la desserte par les transports en commun.**

« Les quartiers à proximité des gares doivent être des lieux privilégiés de la densification, tant en termes d'offre d'habitat que d'emploi, afin de favoriser la mobilité par les transports collectifs. À l'horizon 2030, est attendue une augmentation minimale de 15 % : de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'échelle communale ou intercommunale. Les communes, dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements/hectare en 2008 doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé ».

- **Le maintien et la valorisation des espaces verts et des espaces de loisirs : parc de la Butte Pinson et cimetière des Joncherolles à l'est, jardins ouvriers à les terrains libres de l'université à l'ouest.**

« Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces. Les espaces verts et les espaces de loisirs non cartographiés doivent être intégrés dans les politiques d'aménagement du secteur dans lequel ils se situent et ne peuvent changer de vocation que sous réserve de compensation.

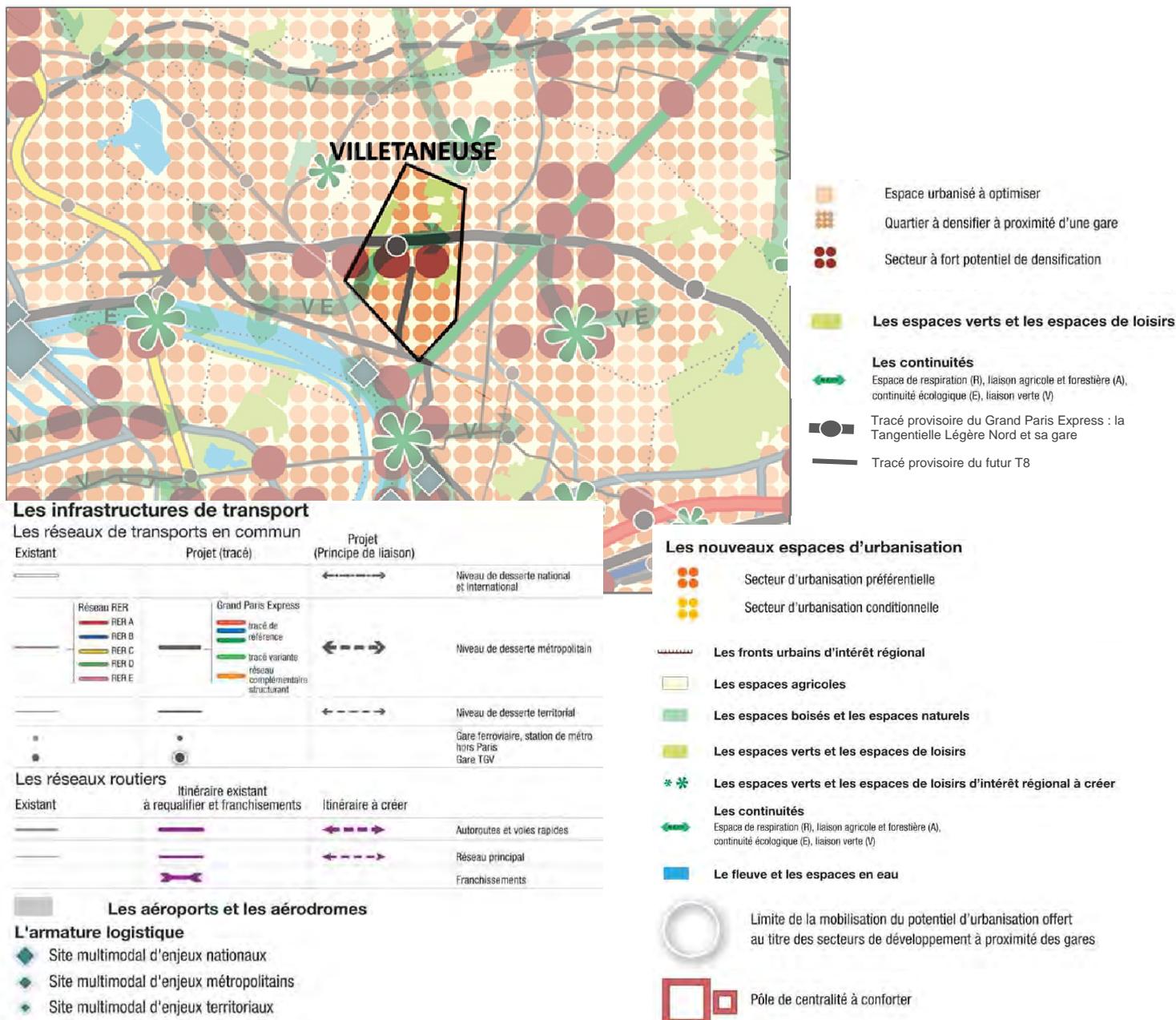
*L'accessibilité des espaces verts publics et des espaces de loisirs (maillage, lien avec les autres espaces publics, etc.) doit être améliorée. »*

- **La création d'une liaison verte entre le parc de la Butte Pinson et le parc départemental de L'Île-Saint-Denis au titre des continuités écologiques.**

« Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement. En milieu urbain, s'il n'est pas toujours possible de maintenir une emprise large pour ces continuités leur caractère multifonctionnel est essentiel à préserver, voire à améliorer. Leur rétablissement doit être favorisé à l'occasion d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain.

*L'emplacement, le tracé et l'ampleur des continuités doivent être précisés et adaptés localement à leurs fonctions, y compris en cas de superposition avec des secteurs urbanisés ou d'urbanisation, et ceci en cohérence avec les territoires voisins. Dans le cadre de la réalisation de projets d'infrastructures, il faudra être particulièrement vigilant à éviter, et le cas échéant à réduire l'impact des infrastructures sur les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques».*

**Extrait de la carte de destination générale des différentes parties du territoire du SDRIF**



## 2.2 LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

Les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE) ont été initiés par la loi portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II ou ENE) de juillet 2010 en son article 121 (codifié dans les articles L.371-1 et suivants du code de l'environnement). Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le SRCE d'Ile-de-France a été adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Ile-de-France, le 21 octobre 2013.

Elaboré conjointement par l'Etat et la Région, il est établi pour une durée de six ans et doit prendre en compte les Orientations nationales pour la préservation et la restauration des continuités écologiques élaborées par l'Etat ainsi que les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE). Le SDRIF a pris en compte et a retranscrit les principales orientations du SCRE d'Ile-de-France dans la carte de destinations des sols.

La Trame verte & bleue constitue ainsi l'un des engagements phares du Grenelle de l'environnement. Il s'agit d'une démarche visant à maintenir et à reconstituer un réseau sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... c'est-à-dire assurer leur survie, en facilitant leur adaptation au changement climatique.

Le diagnostic et les objectifs du SRCE d'Ile-de-France pour la commune de Villetaneuse sont détaillés dans la seconde partie du présent rapport de présentation qui aborde l'état initial de l'environnement.

## 2.3 LE CONTRAT DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (2014-2030)

### 2.3.1 *Les objectifs et les orientations stratégiques du CDT Territoire de la culture et de la création*

Le Contrat de Développement Territorial « Territoire de la Culture et de la Création 2014-2030 » a été signé par l'Etat avec Plaine Commune et chacune des communes membres de l'agglomération. Plaine Commune bénéficie d'une position stratégique dans la métropole du Grand Paris en tant que territoire jeune, dynamique et en très fort développement. Plaine Commune est également un territoire de contrastes, entre vitalité reconnue et difficultés sociales pour une grande partie de la population.

Le Projet Stratégique de Développement Durable s'articule autour des grands objectifs suivants :

- **conforter le rôle de Plaine Commune comme pôle majeur de la métropole multipolaire** : le projet de territoire vise à faire de Plaine Commune un laboratoire du futur, polycentrique, solidaire et durable et à changer d'échelle pour faire métropole avec les territoires limitrophes ;
- **poursuivre et amplifier la mutation du territoire** : le projet de territoire vise à mettre en œuvre un développement solidaire et inclusif au bénéfice des citoyens, habitants et acteurs du territoire, actuels et futurs, un développement équilibré et polycentrique tout en préservant un cadre de vie de haute qualité ;
- **le Territoire de la Culture et de la Création, fil rouge du projet** : faire de Plaine Commune un territoire emblématique de la culture et de la création en tant que levier pour renforcer l'attractivité du territoire et sa dimension internationale. Fédérer les énergies et contribuer au Grand Paris au travers de la culture et de la création.

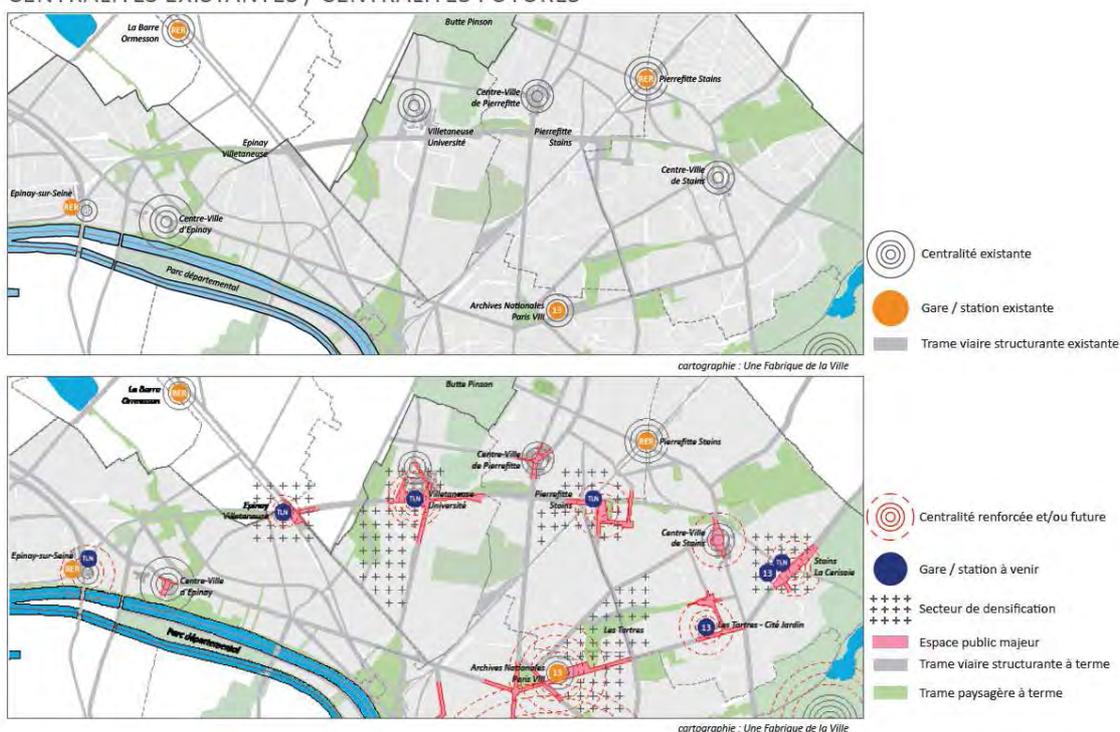
Les orientations stratégiques du CDT pour le territoire de Plaine Commune visent à :

- **Mieux se déplacer sur le territoire, être connecté à la métropole :**
  - o Développer une nouvelle offre massive de transports en commun pour améliorer les échanges de banlieue à banlieue et placer le territoire au cœur des échanges nationaux et internationaux ;
  - o Améliorer l'offre et la qualité des transports en commun ;
  - o Maîtriser la place de l'automobile ;
  - o Améliorer l'accessibilité et la porosité du territoire ;
  - o Permettre une connectivité maximale entre les lieux, à pied, à vélo, en transports en commun ;
  - o Inscrire le transport de marchandise dans une perspective de développement soutenable.
- **Vivre et travailler dans un pôle majeur du Grand Paris, référence pour la qualité urbaine et le développement soutenable :**
  - o Poursuivre et diffuser le développement en structurant le territoire autour d'un réseau de centralités mixtes et bien connectées entre elles ;
  - o Définir et mettre en œuvre une politique des espaces publics et du paysage structurant le territoire, à grande échelle comme à l'échelle locale ;
  - o Garantir le caractère soutenable et équilibré du développement du territoire ;
  - o Donner cohérence et force au développement de grands secteurs métropolitains ;
  - o Tendre vers une nouvelle référence urbaine axée sur la qualité et le développement soutenable ;
  - o Se doter d'une stratégie foncière adaptée.
- **Trouver de meilleures conditions de logement dans une ville en développement, mixte et solidaire :**
  - o Accroître l'offre de logement de manière diversifiée et équilibrée ;
  - o Poursuivre la requalification du parc existant, lutter contre l'habitat insalubre et la précarité énergétique ;
  - o Produire une offre suffisante de logements adaptée aux publics dits spécifiques ;
  - o Maîtriser les coûts du logement ;
  - o Elever la qualité de l'habitat, condition du vivre-ensemble et de l'attractivité du territoire.
- **Travailler et se former dans un territoire de mutations de l'économie et de l'emploi :**
  - o Renforcer et structurer en cluster les activités culturelles et créatives sur le territoire ;
  - o Accueillir et canaliser les projets de bureaux ;
  - o Favoriser le maintien de la modernisation durable, des activités artisanales, industrielles et logistiques et l'accueil des TPE, PME ;
  - o Valoriser et promouvoir les initiatives de l'économie sociale et solidaire (ESS) ;
  - o Renforcer l'effort de recherche et développement et l'innovation et le lien entre territoire / entreprises / université ;
  - o Faire du numérique un moteur pour le développement du territoire ;
  - o Renforcer les parcours éducatifs et de formation ;
  - o Améliorer l'accès à l'emploi.

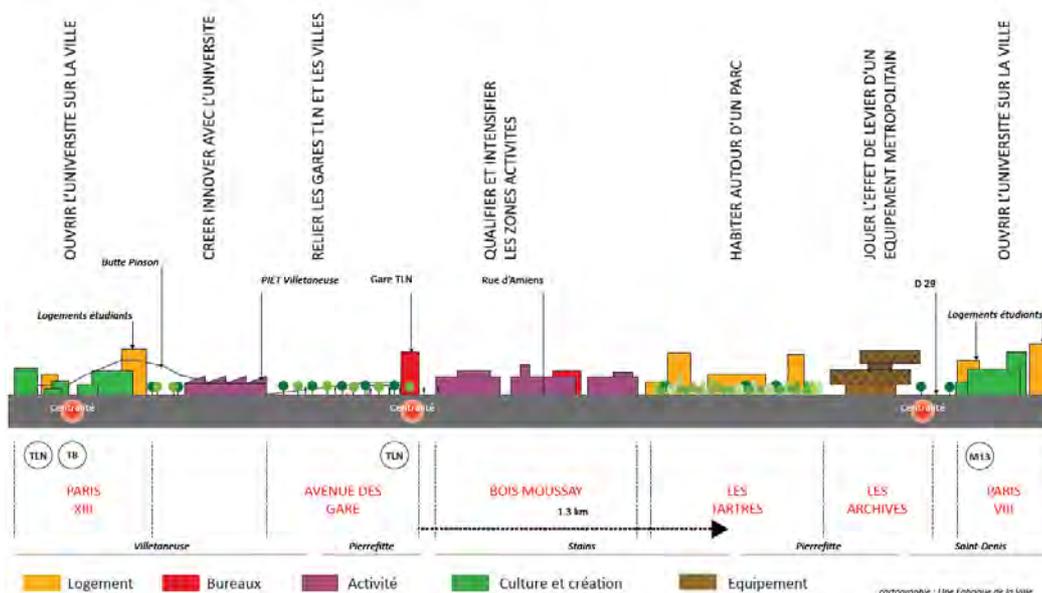
- **Faire de la culture et de la création le fil rouge du projet de développement du territoire :**
  - o Renforcer et structurer en cluster les activités culturelles et créatives sur le territoire ;
  - o Valoriser la richesse patrimoniale du territoire comme vecteur d'identité, de développement et d'attractivité du territoire ;
  - o Améliorer le cadre de vie du plus grand nombre grâce à l'irrigation par l'art, la culture et la création ;
  - o Soutenir la mobilisation de l'art, de la culture et de la création comme outil de cohésion sociale et d'émancipation individuelle et collective ;
  - o Contribuer à l'attractivité culturelle du Grand Paris et renforcer la visibilité nationale et internationale du territoire de la culture et de la création ;
  - o Fédérer les énergies du territoire.

**SECTEUR «ARC NORD»**

**CENTRALITES EXISTANTES / CENTRALITES FUTURES**



**RECHERCHER POUR CHAQUE CENTRALITÉ LES INGRÉDIENTS ESSENTIELS D'UNE VIE URBAINE ÉQUILIBRÉE ET AGRÉABLE**



### 2.3.2 Les orientations programmatiques du CDT Territoire de la culture et de la création

Les orientations stratégiques du CDT Territoire de la culture et de la création concernant en particulier le territoire de Villetaneuse se rapportent aux projets structurants suivants :

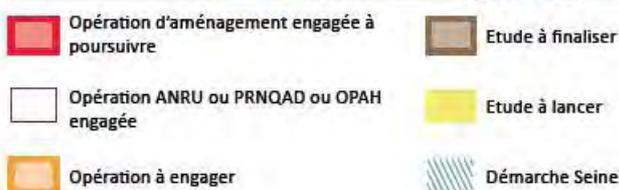
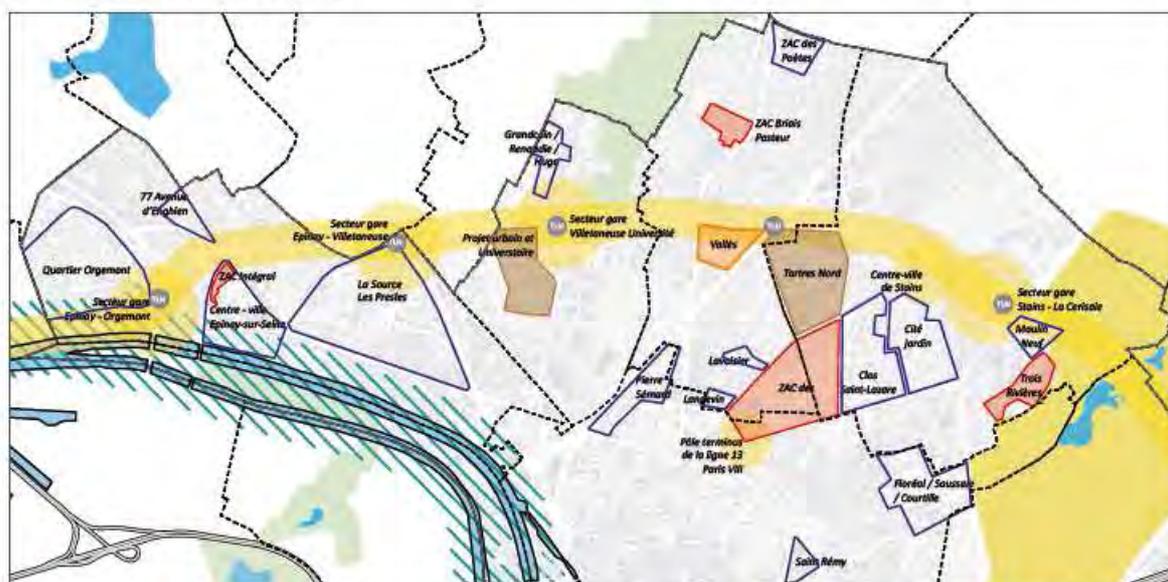
- **Mieux se déplacer sur le territoire, être connecté à la métropole :**
  - o Desservir notamment le centre-ville de Villetaneuse et l'université par la Tangentielle Légère Nord reliant Sartrouville à Noisy-le-Sec et permettant une connexion avec les lignes radiales structurantes du nord parisien que sont notamment les RER A, B, C, D et E. La mise en service de la TLN est prévue pour 2017.

Etait ainsi prévue sur le territoire de Villetaneuse la suppression du passage à niveau et son remplacement par un passage souterrain sous les voies ferrées (réalisation 2014) ainsi que la construction de la gare de Villetaneuse/Université (réalisation prévue pour l'année 2017) ;

- o Mettre en œuvre le schéma de principe des espaces publics visant à améliorer la porosité du territoire et à renforcer la qualité urbaine et paysagère (réalisation 2013).

Etait ainsi prévue sur le territoire de Villetaneuse la construction de la passerelle piétonne permettant d'améliorer les franchissements de la voie ferrée entre le centre-ville et le quartier de l'université.

#### SECTEUR «ARC NORD» SYNTHESE AMENAGEMENT



source : Plaine Commune  
cartographie : Une Fabrique de la Ville

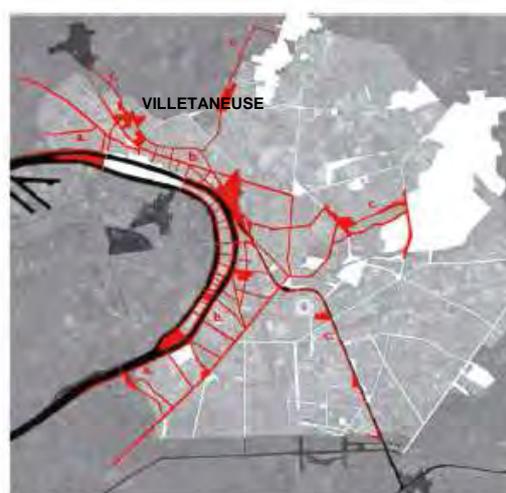
- **Vivre et travailler dans un pôle majeur du Grand Paris, référence pour la qualité urbaine et le développement soutenable :**
  - o Poursuivre l'aménagement du secteur Arc-Nord. Lancer notamment une étude urbaine sur le secteur de la future gare Villeteuse-Université en lien avec l'arrivée de la TLN, la réalisation du tramway T 8 et des potentialités de développement urbain. Les objectifs poursuivis sont :
    - aboutir à un schéma de référence correspondant aux enjeux métropolitains et au niveau de performance des futurs transports ;
    - répondre aux objectifs du plan « un logement pour tous » notamment en ce qui concerne le logement des étudiants ;
    - proposer un développement adapté au contexte local, respectueux du cadre de vie des habitants, des salariés et des entrepreneurs de Villeteuse ;
    - reprendre la réflexion sur le développement technologique et économique du territoire en lien avec l'université Paris 13 ;
    - poursuivre la recherche de mixité fonctionnelle entre ville et université.
  - o Mettre en place progressivement la figure du paysage par la constitution d'un réseau dense de chemins et de plantations reliant les grands espaces de nature entre eux (Parc Régional de la Butte Pinson notamment). Une fois les mesures de protection mises en place pour ces espaces, des principes de préfiguration seront appliqués. Ils visent à :
    - créer des chemins pour initier une appropriation de l'espace par le public et créer de nouveaux usages ;
    - créer des plantations pour transformer la perception et le statut des espaces ;
    - créer des petits prototypes des futurs parcs / espaces verts pour tester la pertinence des modes d'aménagement imaginés.

Sont identifiés comme espaces de préfiguration à Villeteuse les jardins familiaux et le tracé de l'ancien réseau hydrographique au niveau de la limite communale entre Villeteuse et Montmagny.



**Premier niveau : mesures de protection**

- a. Sanctuarisation et préfiguration du grand Parc de la Butte / la Confluence  
 b. Sanctuarisation et préfiguration des grands vides du tissu urbain (détail voir ci-contre)



**Deuxième niveau : préfiguration**

- a. Réaménagement des berges de Seine et constitution progressive du grand parc de la Butte / la Confluence  
 b. Constitution de l'armature urbaine de la Seine  
 c. Accroche en profondeur aux grands espaces de nature

- Mobiliser le foncier public afin de permettre le développement et le renouvellement urbain en accord avec la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logements social.
- **Trouver de meilleures conditions de logement dans une ville en développement, mixte et solidaire :**
  - Développer une offre de logements en adéquation avec les besoins de la population et l'arrivée des transports en commun. A l'échelle de l'ensemble de Plaine Commune, le CDT prévoit un rythme de construction de :
    - 3 200 logements par an sur la période 2014-2015 conformément au PLH en vigueur ;
    - 4 200 logements par an à partir de 2016 dans le cadre des PLH suivants (2016-2022 et 2022-2027).

La répartition de la construction neuve prévoit un minimum de 40% de logement locatif social (30% PLAI, 50% PLUS et 20% PLS) et 10% d'accession sociale à la propriété ;

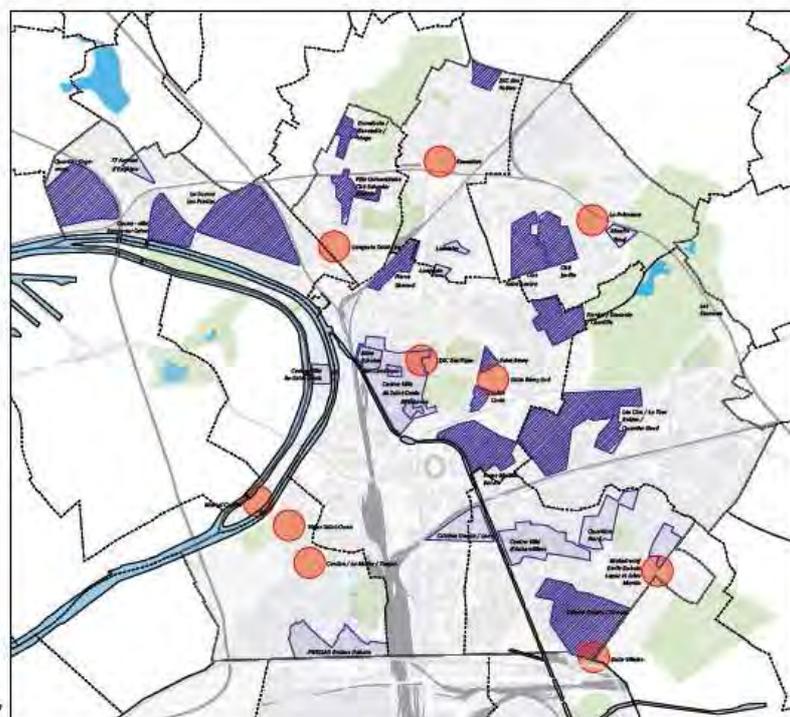
- Poursuivre les actions de renouvellement urbain engagées dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU).

Sont ainsi concernés à Villeteuseuse les secteurs Grandcoing / Victor Hugo et Allende / Université.

Elargir les actions engagées aux quartiers n'ayant pas bénéficié de programme de rénovation urbaine et qui nécessitent une intervention publique massive en matière de rénovation urbaine.

Est concerné à Villeteuseuse le quartier Langevin / route de Saint-Leu.

-  Opération ANRU ou PNRQAD ou OPAH engagée
-  Opération ANRU engagée nécessitant des interventions complémentaires
-  Quartier ne bénéficiant pas de convention ANRU



source : Plaine Commune  
cartographie : Une Fabrique de la Ville

- Mettre en œuvre des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé (habitat indigne, copropriétés dégradées, division pavillonnaire, précarité énergétique) par le lancement d'une étude pré-opérationnelle portant notamment sur la ville de Villeteuse ;
  - Offrir, à l'échelle de Plaine Commune, une réponse aux besoins en logement des étudiants. 5 000 logements étudiants se répartissent sur le territoire communautaire pour 40 000 étudiants accueillis. Le CDT prévoit la construction de 34 résidences de 150 chambres maximum d'ici 2015 sur l'ensemble du territoire de Plaine Commune ;
  - Maintenir un ratio d'équilibre habitat/bureau de 1,67 jusqu'en 2016 à l'échelle de Plaine Commune.
- **Travailler et se former dans un territoire de mutations de l'économie et de l'emploi :**
- Développer des locaux d'activités à destination des activités créatrices et des TPE à partir de locaux existants ;
  - Favoriser l'équipement du territoire en très haut débit ;
  - Développer l'économie sociale et solidaire ;
  - Soutenir les projets universitaires contribuant à la stratégie du développement du territoire, et notamment les structures et actions pour l'innovation, les transferts de technologies et la création d'entreprise.
- La création de la structure INCUB 13 intégrée à la Maison de l'innovation et de l'entrepreneuriat située à Villeteuse s'inscrit dans le cadre des projets universitaires innovants ;
- Réduire les freins à l'emploi par un accompagnement renforcé des personnes exclues de l'emploi par les organismes dédiés à l'emploi et à l'insertion ;
  - Agir pour la réussite des enfants et des jeunes par un accompagnement de la dynamique urbaine et démographique et un soutien à l'éducation numérique.
- **Faire de la culture et de la création le fil rouge du projet de développement du territoire :**
- Lancer un plan d'actions en faveur de l'emploi ;
  - Mettre en œuvre un 1% Territoire de la culture et de la création en faveur des projets artistiques ;
  - Développer l'art dans la ville en développant notamment des projets artistiques transformant la rue et accompagner les chantiers par des démarches artistiques ;
  - Mettre en réseau les acteurs et les équipements. Préfigurer un équipement territorial de la culture et de la création grâce notamment aux fabriques culturelles et créatives et aux médiathèques, équipements culturels de proximité, et des cinémas publics et indépendant. Réaliser des passerelles entre les entreprises et les acteurs culturels du territoire.

## 2.4 LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DE PLAINE COMMUNE

### 2.4.1 Les orientations du SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale de Plaine Commune a été adopté le 23 octobre 2007. A l'échelle communautaire, les objectifs du SCOT énoncés à travers le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) sont les suivants :

- une ambition pour ses habitants : poursuivre le développement ;
- une plus grande qualité de vie et une croissance maîtrisée ;
- un territoire équilibré en quatre quarts (logements, activités économiques, grands espaces verts, équipements de proximité) ;
- un territoire pour tous : mixité et inclusion sociale, parc de logements et d'emplois diversifié ;
- un territoire qui s'appuie sur son identité de banlieue populaire ;
- un territoire qui participe au développement polycentrique et au rééquilibrage de l'Île de France.

L'objectif exprimé dans le PADD repose sur la règle du « 4 quarts ». Cette volonté forte de Plaine Commune exprimée dans le SCoT est de permettre un développement maîtrisé du territoire en garantissant un équilibre entre espaces urbains denses, générateurs de vie urbaine, et espaces de respiration d'échelles variées nécessaires à la qualité de vie en ville.

Les orientations du PADD ont été déclinées dans le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT. Celles-ci s'articulent autour des grands objectifs suivants :

- **Organiser le territoire sur son identité de banlieue populaire** : valoriser les sites patrimoniaux et paysagers, porter un regard sensible sur l'identité du territoire et respecter ses singularités ;
- **Partager l'éco-renouveau urbain au cœur du développement** : améliorer la qualité de l'air, prévenir les risques et nuisances et veiller à la diversité et à la qualité du territoire par sa trame verte et bleue, ses paysages et milieux naturels ;
- **Accroître l'intensité urbaine** : structurer le territoire, ses centralités et le réseau d'équipements et de services autour des pôles d'échange de transports en commun, faire évoluer les quartiers vers plus de qualité et de « compacité », installer les lieux du nouveau développement économique pour favoriser la lisibilité et développer une image active du territoire et autoriser la construction ciblée d'immeubles de grande hauteur ;
- **Faire de l'espace public un grand vecteur de la qualité urbaine, de la qualité environnementale et du lien social sur le territoire** : valoriser les grands axes pour développer de nouveaux usages, construire et remodeler les espaces de proximité et les espaces de la mobilité pour les rendre accueillants pour tous les modes de déplacement et adaptés aux usages locaux, développer les parcours, les liaisons entre quartiers, intégrer les grandes infrastructures dans le fonctionnement urbain, aménager les « interfaces » avec les territoires voisins et valoriser la lisière de Plaine Commune.

Le SCoT fixe par ailleurs comme objectif la construction de 30 000 logements afin d'accueillir 380 000 habitants sur le territoire de Plaine Commune en 2020. Le rythme de construction annuelle visé est de 2 000 logements neufs par an.

Il fixe notamment parmi ses objectifs de favoriser le renouvellement urbain et de renforcer la qualité et l'attractivité des centres-villes. Il précise la répartition des constructions neuves :

- 20% dans les quartiers ANRU ;
- 40% dans le tissu urbain diffus (en centre-ville principalement et autour des gares) ;
- 40% dans les 5 pôles d'urbanisation prioritaire ou pôles d'intensification urbaine, bien desservis en transports en commun.

#### **2.4.2 Les orientations du PADD du SCoT pour le territoire de Villetaneuse**

Les objectifs stratégiques du SCoT pour le territoire de Villetaneuse reposent sur :

- le développement des réseaux de transports en commune et un développement urbain structuré à partir des pôles d'échanges futurs ;
- la mise en réseaux des espaces verts et des voies d'eau ;
- la formalisation d'un axe du savoir faisant le lien entre les établissements d'enseignement et de recherche ;

Les orientations du PADD du SCoT pour le territoire de Villetaneuse visent notamment à **mettre en œuvre une urbanisation raisonnée** de part :

- une revitalisation du centre-ville de Villetaneuse ;
- la mise en œuvre du Projet Universitaire et Urbain (PUU) au titre des secteurs d'intensité ou de restructuration urbaine ;
- la poursuite des opérations de renouvellement urbain sur le quartier Nord de Villetaneuse et au niveau de la cité Allende dans le cadre du Projet Universitaire et Urbain (PUU) ;
- la réalisation du Tramway T'Y et la Tangentielle Légère Nord (TLN) comme nouvelles lignes de transport en commun. La gare de Villetaneuse est notamment identifiée comme un lieu de mobilité support d'intensité urbaine en tant que pôle multimodal ;
- La mise en valeur du Parc régional de la Butte Pinson.

Les orientations du PADD du SCoT pour le territoire de Villetaneuse visent également à **développer les activités économiques à l'horizon 2020**. Sont identifiés comme territoires futurs d'activités économiques :

- le centre commercial Bienvenu reconnu comme pôle commercial majeur à l'échelle de Plaine Commune ;
- les commerces de proximité du centre-ville de Villetaneuse reconnus comme constituant un pôle commercial de proximité ;
- la zone d'activités du Château et les abords de la route de Saint-Leu pour l'implantation d'activités secondaires, artisanales, technologiques et de services ;
- la constitution d'un axe d'implantation d'établissement de recherche universitaire aux abords de l'université Paris 13.

Schéma de Cohérence Territoriale de Plaine Commune

LES OBJECTIFS STRATEGIQUES DU SCOT

- DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE
  - POLES D'INTERFERENCE URBAINE DE PLAINES COMMUNES
  - GRANDS PROJETS STRATEGIQUES DE PLAINES COMMUNES DEVELOPPEMENT REGIONALE ET NATIONALE
  - TRONCS VERTICAUX
  - TERRITOIRES EN RENOUVELLEMENT URBAIN
  - RESEAUX DE TRANSPORTS EN COMMUN ET POLES D'INTERFERENCE FUTURS ET
  - RESEAUX DE TRANSPORTS EN COMMUN ET POLES D'INTERFERENCE FUTURS EN tant que support de DEVELOPPEMENT
  - RESEAUX DE TRANSPORTS EN COMMUN
- MISE EN RESEAU
  - AXES DE SAISON LIEN ENTRE LES ESPACES URBAINS TRANSFORMANT ET DE RECHERCHE
  - MISE EN RESEAU DES ESPACES VERTS ET DES POLES D'EAU
- DYNAMIQUE POUR UN POLE DE BANLIEUE NORD
  - POLE BANLIEUE NORD ET SES CORONAIRES
  - POLE PARISIEN
  - INTERCOMMUNALES VOISINES
  - PROJETS DES TERRITOIRES VOISINS AUX FRANGES DE PLAINES COMMUNES
  - LIENS ENTRE TERRITOIRES

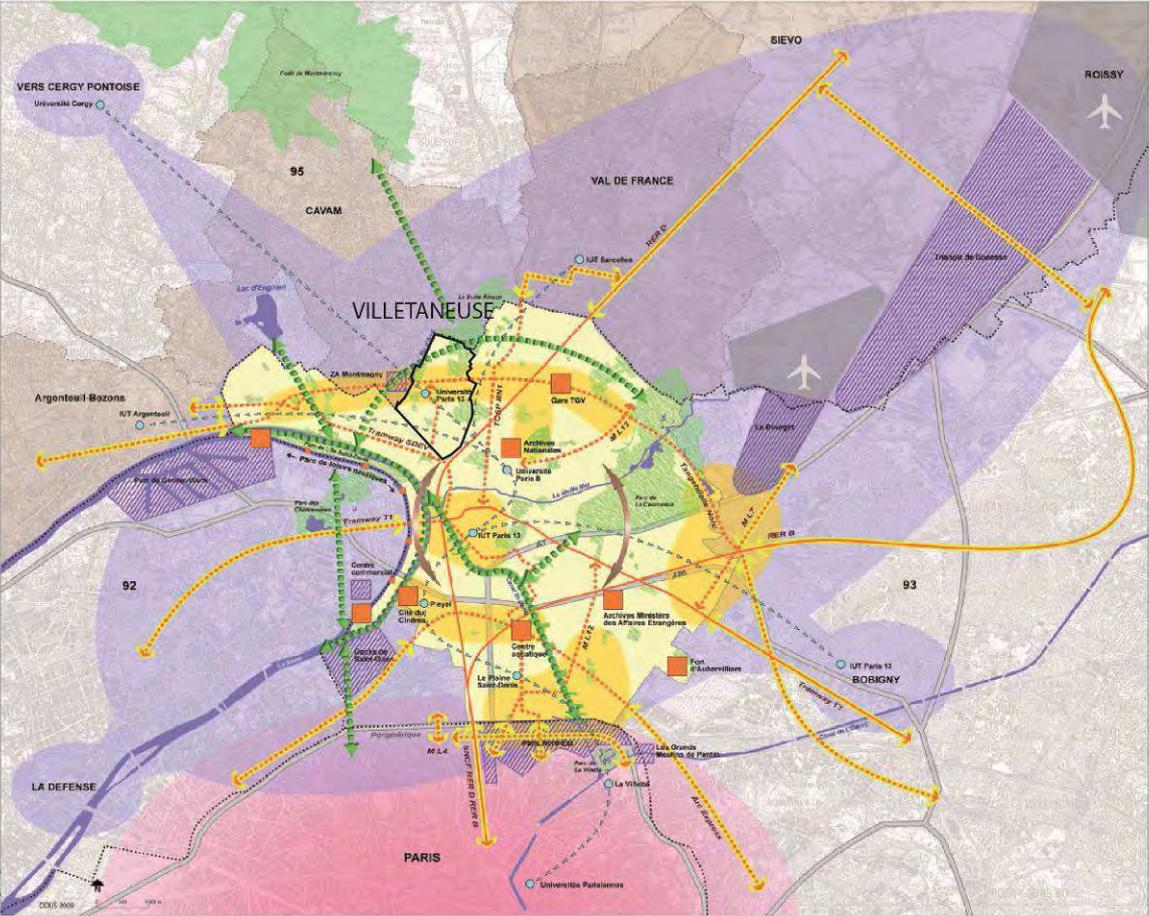
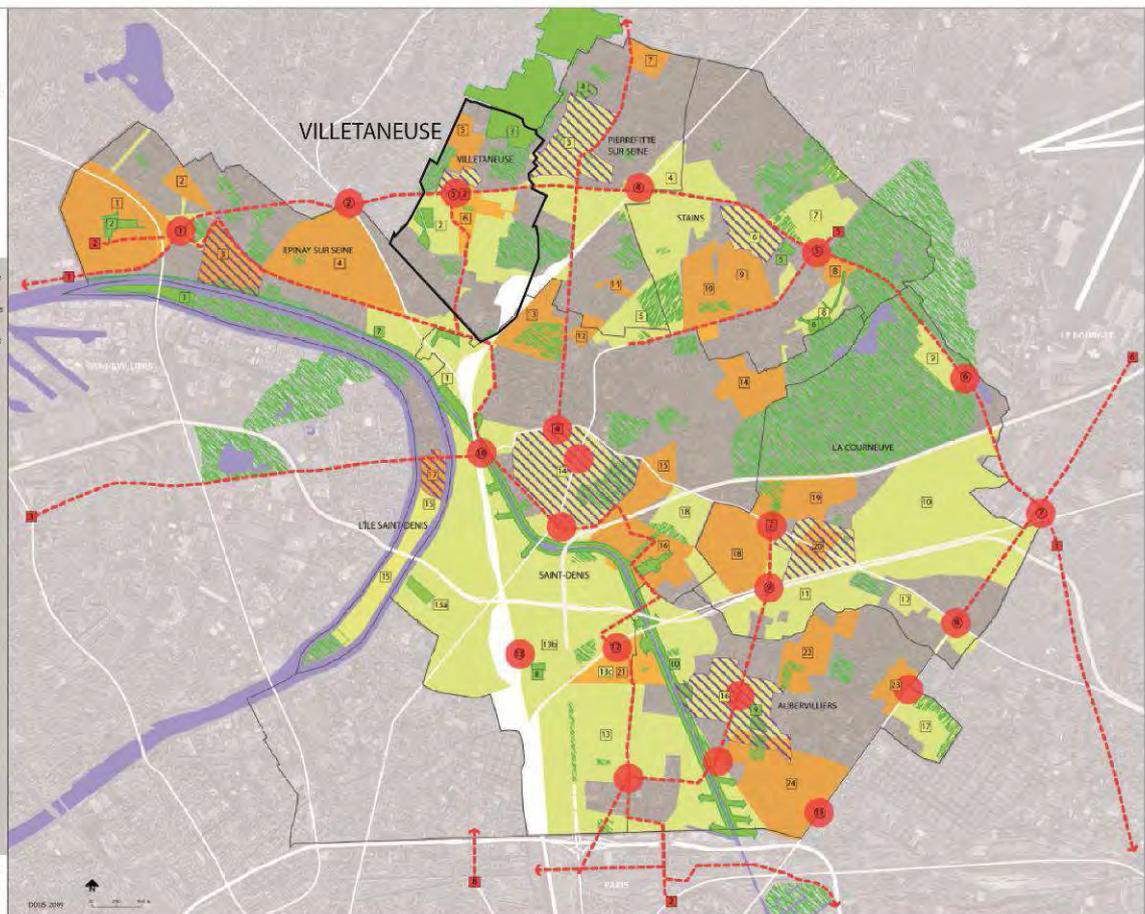


Schéma de Cohérence Territoriale de Plaine Commune

STRATEGIE D'AMENAGEMENT

Une urbanisation raisonnée

- INTENSITE URBAINE DEPRECE
- USAGES DES CONSTRUCTIONS AGRICOLES
- RETOUR A L'URBAINE FUTURE ET REDEVANT FONDATRE DES CONSTRUCTIONS FUTURES
- QUARTIERS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES CONSTRUCTIONS FUTURES
- LIEUX DE MOBILITE SUPPORTS D'INTERMEDIATION URBAIN
- REVITALISATION DES CENTRES VILLES
- GRANDS ESPACES DE RECEPTION



### **2.4.3 Les orientations stratégiques d'aménagement du SCoT pour le territoire de Villetaneuse**

Le SCoT de Plaine Commune repose sur quatre grands objectifs qui structurent les orientations stratégiques d'aménagement : préserver l'identité du territoire, privilégier l'éco-renouvellement urbain et l'intensité de la vie urbaine, faire de l'espace public le principal vecteur de la qualité urbaine, environnementale et sociale du territoire.

#### **Organiser le territoire sur son identité de banlieue populaire**

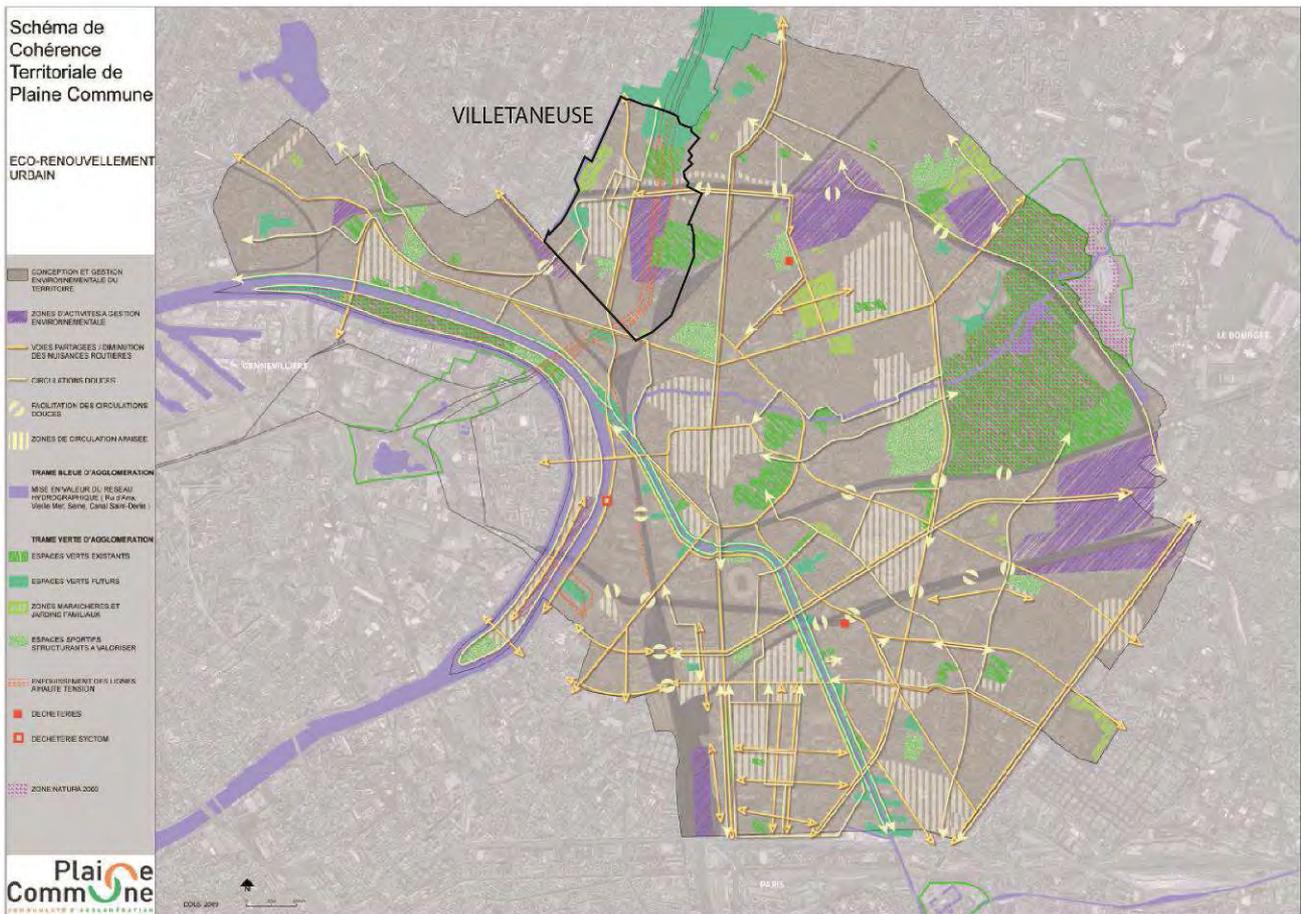
Les orientations stratégiques du SCoT pour le territoire de Villetaneuse sont :

- **Valoriser le Parc de la Butte Pinson** en tant qu'espace de loisirs d'influence large en créant des continuités et des correspondances avec les territoires riverains. Le traitement des abords du parc devra permettre d'irriguer les quartiers environnants et d'améliorer l'accessibilité et la lisibilité des entrées de site ;
- **Préserver les jardins familiaux des Aulnes, des Marais et du Vert galant** en tant qu'espace paysager qualitatif et en tant que témoin de l'histoire et de la culture du territoire. Les projets réalisés sur ou à proximité de ces secteurs devront valoriser les atouts paysagers que représente la trame des jardins et le lien social qu'ils participent à développer ;
- **Révéler le parcours de l'ancien réseau hydrographique** au niveau de la limite communale entre Villetaneuse et Montmagny afin de faire de l'eau un élément de lien et de valorisation du paysage urbain par le biais d'un traitement particulier de l'espace public ou par le biais d'un réaménagement spécifique des quartiers environnants ;
- **Préserver l'identité du centre-ville de Villetaneuse** en tant qu'ensemble urbain à forte identité par la mise en œuvre de projets globaux de requalification et en luttant contre la dégradation de l'habitat, la dévitalisation commerciale et les problématiques liées à la circulation.

#### **Partager l'éco-renouvellement urbain au cœur du développement**

Les orientations stratégiques du SCoT pour le territoire de Villetaneuse sont :

- **Favoriser les déplacements doux (piétons, vélos) et les transports en commun** en diminuant les nuisances routières sur les principaux axes ou en mettant en œuvre des principes de voies partagées, en aménageant des cheminements dédiés sur les axes secondaires, en mettant en place des zones de circulation apaisée dans le centre-ville de Villetaneuse et au niveau du pôle universitaire et en aménageant un nouveau passage sur les voies à l'Est du territoire communal ;
- **Préserver et renforcer les éléments constitutifs d'une Trame verte et bleue d'agglomération** : Parc régional de la Butte Pinson, cimetière intercommunal, jardins familiaux, ancien réseau hydrographique,... Le SCoT prévoit par ailleurs la réalisation d'un Parc technologique Universitaire et l'aménagement de la Butte Pinson en parc régional. Les orientations du SCoT visent à permettre une ouverture plus grande des espaces verts sur l'environnement urbain par l'aménagement de cheminements piétons et cyclistes et le développement des accès et à développer des liens physiques végétalisés permettant de mettre en réseau les espaces verts ;
- **Limiter les nuisances visuelles grâce à l'enfouissement des lignes à haute tension** qui traversent du Nord au Sud le territoire de Villetaneuse.



### Accroître l'intensité urbaine

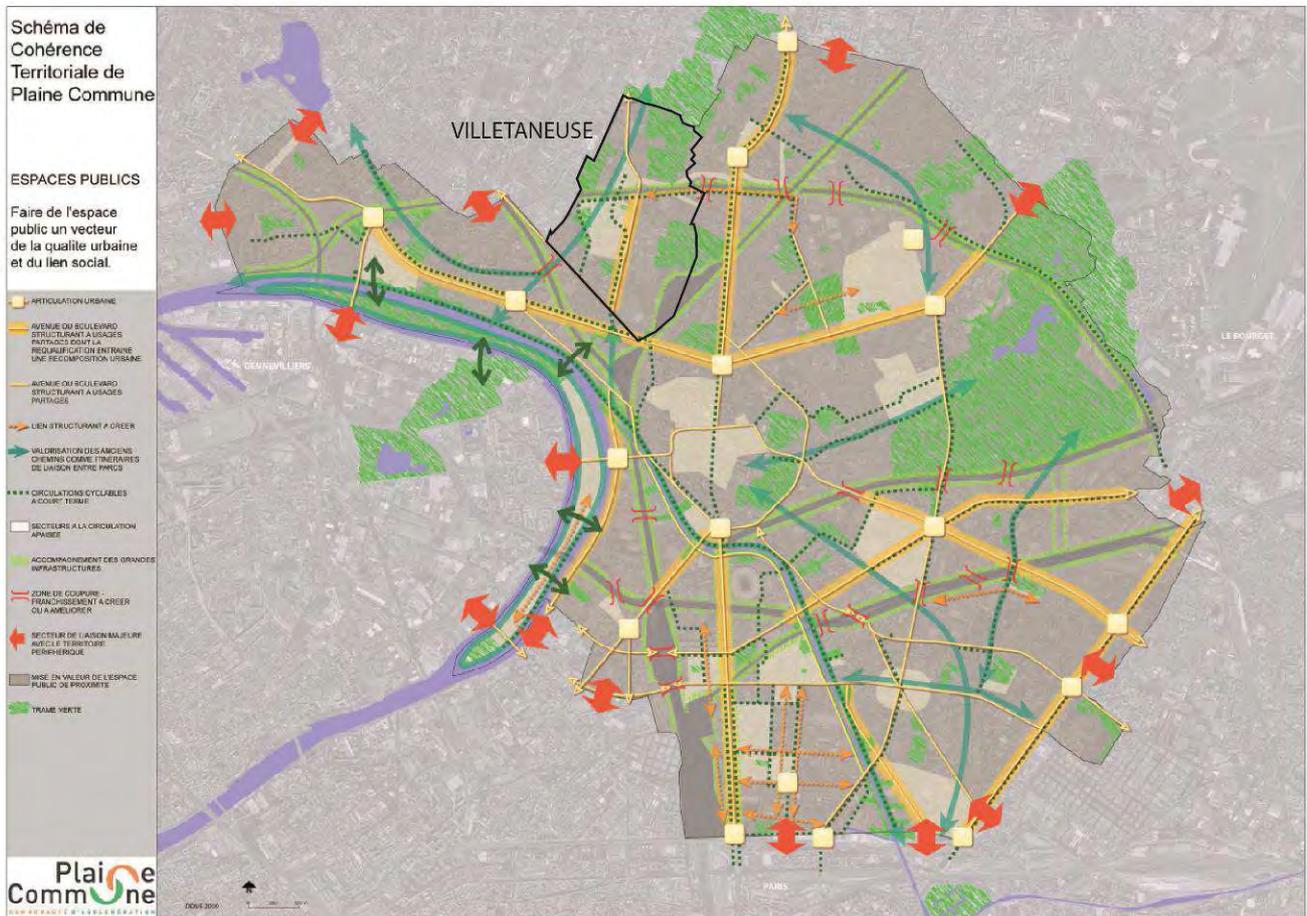
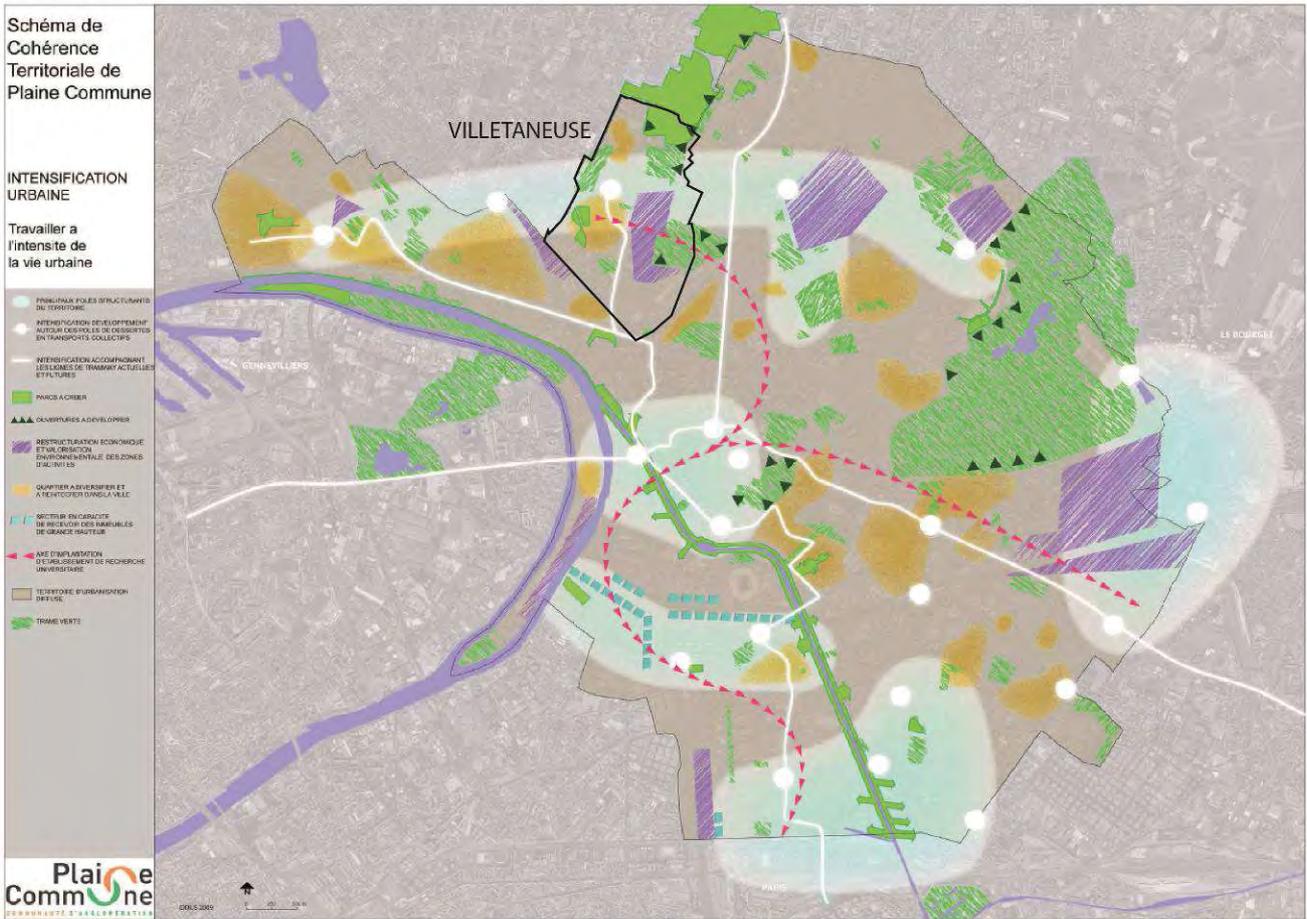
Les orientations stratégiques du SCoT pour le territoire de Villetaneuse sont :

- **Structurer le territoire, ses centralités et le réseau d'équipements et de services autour des pôles d'échanges de transports en commun**, et notamment le long du Tram'Y et de la Tangentielle nord et autour de la future gare de Villetaneuse / Université. Le SCoT appelle à favoriser les nouvelles constructions autour du pôle gare de la Tangentielle constituant une centralité importante sur laquelle appuyer la structuration urbaine de la ville ;
- **Diversifier, réintégrer dans la ville et faire évoluer les quartiers Grandcoing / Victor Hugo et Allende / Université vers plus de qualité et de centralité** en s'appuyant sur l'éco-renouvellement urbain en veillant à un équilibre de l'habitat par une place équilibrée du logement social. Le SCoT appelle à accompagner la mise en œuvre de l'intensification urbaine d'une exigence de qualité architecturale, urbanistique et environnementale ;
- **Mettre en œuvre une restructuration économique et une valorisation environnementale de la zone d'activités économiques du château** en développant la cohérence et la continuité des liaisons viaires et des aménagements, en réorganisant la circulation et le stationnement, en améliorant sa qualité paysagère par la réalisation d'espaces verts, la mise en œuvre de plantations et la qualité architecturale des réalisations engagées ;
- **Développer l'axe du savoir en lien avec l'université Paris 13** de façon corrélée à l'arrivée de la Tangentielle, en facilitant notamment l'ouverture de l'établissement sur la ville et sur l'espace public ;
- **Favoriser le développement du commerce de proximité**, dans le cadre du pôle de proximité du centre-ville de Villetaneuse en lien avec le pôle gare et des espaces commerciaux spécialisés en lien avec le centre commercial Bienvenu, dans le cadre des aménagements liés à l'arrivée du tramway ;
- **Intégrer le souci de développement de liens biologiques entre les espaces verts et bleus** avec notamment une ouverture du parc de la Butte Pinson et du cimetière intercommunal des Joncherolles vers les territoires voisins.

### Faire de l'espace public un grand vecteur de la qualité urbaine, de la qualité environnementale et du lien social sur le territoire

Les orientations stratégiques du SCoT pour le territoire de Villetaneuse sont :

- **Valoriser les grands axes pour de nouveaux usages** en reconnaissant le rôle structurant pour le territoire de l'axe formé par l'avenue de la division Leclerc et les rues Roger Salengro et Maurice Grandcoing. Mettre en œuvre une recomposition urbaine de l'avenue de la division Leclerc en lien avec l'arrivée du Tramway ;
- **Mettre en valeur les espaces publics de proximité** en renforçant leur qualité et leur attractivité, en assurant l'équilibre entre les usages, en développant les parcours et en reliant les quartiers au pôle gare ;
- **Développer les liens structurants Est-Ouest** en lien avec l'arrivée de la Tangentielle comme vecteur d'identité et de continuité urbaine et Nord-Sud avec la création d'un franchissement des voies ferrées à l'Est du territoire ;
- **Créer des parcours cyclables structurants** permettant de développer les liaisons douces entre les pôles et les quartiers ;
- **Valoriser l'ancien chemin Nord/Sud qui traversait le territoire communal** comme itinéraire de liaison verte entre les parcs de la Butte Pinson et de L'Île-Saint-Denis.



#### **2.4.4 La révision du SCOT**

En raison de l'évolution du contexte territorial, législatif et de la planification, le Conseil communautaire a prescrit la révision du SCOT par délibération du 21 janvier 2014.

Cette révision en cours a pour objectif :

- intégrer les objectifs portés par le SDRIF et le CDT nouvellement approuvé ;
- prendre en compte les impacts liés à l'adhésion de Saint-Ouen à la communauté d'agglomération ;
- mettre en cohérence les documents de planification de l'agglomération constituant les piliers du SCOT, qui font également l'objet d'une révision : Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan Local de Déplacement (PLD) ;
- intégrer les dispositions de la loi du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II » ;
- développer un projet de territoire durable et partagé avec les objectifs stratégiques suivants :
  - offrir à tous un territoire de qualité durable pour assurer le mieux vivre ensemble,
  - améliorer les conditions d'habitat par la production d'une offre forte et adaptée, la requalification du parc existant et la lutte contre l'habitat indigne,
  - renforcer le développement économique endogène et la qualification du territoire pour favoriser l'inclusion sociale,
  - développer le réseau de transport pour assurer la qualité des déplacements.

## **2.5 LA CONVENTION D'EQUILIBRE HABITAT ET ACTIVITES ECONOMIQUES**

Une première convention d'équilibre avait été signée pour la période 2005-2009 par l'ensemble des 8 Maires des communes membres de l'agglomération Plaine Commune.

Elle prévoyait un ratio d'équilibre de 1,12 entre production de bureaux et de logements attendu par l'Etat sur l'ensemble du territoire.

Le bilan de la construction neuve sur la période 2005-2008 a montré que Plaine Commune avait connu un ratio d'équilibre entre habitat et activités économiques de 1,6 supérieur au ratio négocié avec l'Etat. Cela peut s'expliquer par une production de bureaux maîtrisée, lissée dans le temps et par les effets de la crise économique qui touche notamment le marché immobilier du tertiaire.

La production de logements a ainsi concerné sur cette période 421 945 m<sup>2</sup> de SHON sur l'ensemble de Plaine Commune hors programmes ANRU pour 293 759 m<sup>2</sup> de SHON pour la programmation de bureaux. Saint-Denis et Aubervilliers produisent toutefois à eux seuls les 2/3 de cette production de logements sur le territoire.

Le Contrat de Développement Territorial (CDT) signé entre l'Etat et Plaine Commune prévoit de maintenir un ratio d'équilibre habitat/bureau de 1,67 jusqu'en 2016 à l'échelle de l'ensemble du territoire.

logements	bureaux	ratio L/B
675 360 m <sup>2</sup>	603 000 m <sup>2</sup>	1,12
[avec log.spécifiques]*		
612 860 m <sup>2</sup>	603 000 m <sup>2</sup>	1,01
[sans log.spécifiques]		
ratio logements sociaux/ privés (accession, loc libre) : 40 % / 60 % (hors ANRU)		

\*logements spécifiques : résidences étudiantes, foyers de travailleurs migrants, réhabilitations privées lourdes,... (estimation retenue pour ces logements spécifiques de 63 500 m<sup>2</sup> de SHON sur 5 ans).

## 2.6 LE PROJET UNIVERSITAIRE ET URBAIN (PUU)

### 2.6.1 Les objectifs du PUU

Le Projet Universitaire et Urbain (PUU) de Villetaneuse a été élaboré en 2003. Il a fait l'objet d'un protocole d'accord entre 13 partenaires institutionnels et fait l'objet d'une convention publique d'aménagement, confiée à l'EPA Plaine de France.

Le PUU constitue un projet global de développement territorial dont l'objectif est de relier, restructurer et désenclaver la ville et l'université. Ce projet vise à renforcer les liens entre le campus de Villetaneuse et le centre-ville de Villetaneuse tout en favorisant un développement conjoint.

Les orientations développées par le PUU visent ainsi à restructurer les espaces publics, développer de nouveaux équipements pour la ville et l'université en s'appuyant sur l'arrivée de nouveaux transports en commun.

Depuis 2007, ce projet associe une opération de rénovation urbaine engagée avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) portant sur le quartier Allende / Université.



### 2.6.2 Les orientations du PUU

Le Projet Universitaire et Urbain (PUU) de Villetaneuse concerne les ensembles urbains enclavés formés par la cité Salvador Allende et l'université Paris 13. Les orientations développées par le PUU visent à restructurer, développer et désenclaver ces espaces par la mise en œuvre :

- d'une restructuration urbaine du secteur par la création de rues et places permettant de nouvelles liaisons urbaines ;
- d'une desserte par les transports en commun grâce à la Tangentielle Nord et le tramway T8 dont l'interconnexion sera assurée au niveau de la nouvelle gare Villetaneuse-Université ;
- d'un développement universitaire et économique, par la création d'équipements universitaires et de la Maison de l'Emploi et de la Formation.

### 2.6.3 La mise en œuvre du PUU

La mise en œuvre du Projet Universitaire et Urbain (PUU) de Villetaneuse vise à développer de nouvelles infrastructures, à implanter de nouveaux équipements, à réhabiliter les logements existants et à requalifier les espaces publics.

**Au titre des nouvelles infrastructures de transports**, le PUU prévoit :

- la réalisation du Tram Express Nord, liaison ferroviaire reliant à terme Sartrouville à Noisy-le-Sec ;
- l'arrivée du « Tram'Y », tramway T8 qui reliera Saint-Denis-Porte de Paris à Epinay-sur-Seine et Villetaneuse.

Les travaux du pôle gare (Tangentielle Nord, tramway et franchissement des voies ferrées) s'achèveront en 2016. Le tramway a été mis en service fin 2014. La Tangentielle Nord sera mise en service en juillet 2017 pour sa première phase entre Epinay et Le Bourget.

**Au titre des équipements**, le PUU prévoit :

- la démolition-reconstruction et l'extension du gymnase universitaire ;
- l'extension de la bibliothèque universitaire ;
- la construction de la Maison de l'Emploi et de la Formation.

Les opérations portant sur le gymnase et l'extension de la bibliothèque universitaire sont achevées. La réalisation de la Maison de l'Emploi et de la Formation est en cours d'achèvement.

**Au titre de la réhabilitation des logements**, le PUU prévoit :

- la restructuration et la rénovation de la cité Salvador Allende ;
- la construction de 200 chambres en résidence étudiante ;
- la construction de 50 logements en locatif social par l'association Foncière Logements ;
- la construction d'une résidence pour chercheurs et étudiants au-dessus de la Maison de l'Emploi et de la Formation.

L'ensemble des opérations portant sur la réhabilitation des logements sera réalisé en 2015.

**Au titre de la requalification des espaces publics**, le PUU prévoit :

- la création de la rue de l'Université et la rue Pablo Neruda ;

- l'aménagement de la place François Mitterrand accueillant la station du tram'Y ;
- la construction d'une nouvelle gare dans le cadre de l'arrivée de la Tangentielle Légère Nord (TLN) ;
- la réalisation d'une passerelle piétonne au-dessus des voies ferrées et d'un passage souterrain routier permettant de rétablir le franchissement entre le centre-ville de Villetaneuse et le quartier Allende / Université.

Le PLU a d'ores et déjà abouti à la création des rues de l'Université et Pablo Neruda. Les travaux d'aménagement des espaces publics se poursuivront jusqu'en 2016, en accompagnement des réseaux de transport. Ceux-ci comprendront notamment les parvis des gares de la Tangentielle Nord et le terminus du Tram'Y.

### 2.6.4 Vers un POU 2

Un besoin de relecture du schéma de référence, débuté il y a presque vingt ans, a été exprimé par les partenaires du projet. Pour cela, un nouveau protocole d'accord entre les partenaires a été signé en 2014.

L'objectif de cette nouvelle réflexion en cours est d'anticiper, d'organiser et de maîtriser le développement de la Ville, qui ne manquera pas de faire avec l'arrivée des nouveaux transports lourds, et de répondre aux besoins de l'Université tant en développement immobilier, qu'en valorisation scientifique.



## 2.7 SYNTHÈSE-ENJEUX

De nombreux documents de planification et d'urbanisme concernent d'ores et déjà la commune de Villeteuse, située dans un espace aux dynamiques et potentiels multiples. Ces documents-cadre, supra-communaux, doivent être pris en compte par le Plan Local d'Urbanisme de Villeteuse.

La ville est ainsi à l'intersection de plusieurs enjeux régionaux, communautaires et locaux qui encadrent et orientent le développement de la ville en appui de l'arrivée des transports en commun structurants :

- la poursuite du renouvellement urbain amorcé dans le cadre des premières phases de l'ANRU et du PUU
- l'inscription de la commune dans les objectifs de production de logements régionaux et communautaires dans un contexte local et à une échelle particulière
- la densification du tissu urbain constitué
- le respect et le renforcement des atouts environnementaux, écologiques et paysagers

Les quinze prochaines années mettent Villeteuse au cœur de multiples projets. La commune aura à relever plusieurs défis tant du point de vue des transports, que de l'urbanisme ou encore de l'environnement. Les nouvelles lignes du Grand Paris Express engendrent de dynamiques territoriales inédites en diversifiant les flux. Le besoin grandissant en logement et en confort engendre un besoin de densification mais également de création d'espaces publics de qualité. L'environnement, la faune et la flore sont de plus en plus au centre des préoccupations et nécessitent de nombreuses mesures de protection et de valorisation.

### **3 - LES ETAPES DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET LA STRUCTURE URBAINE**

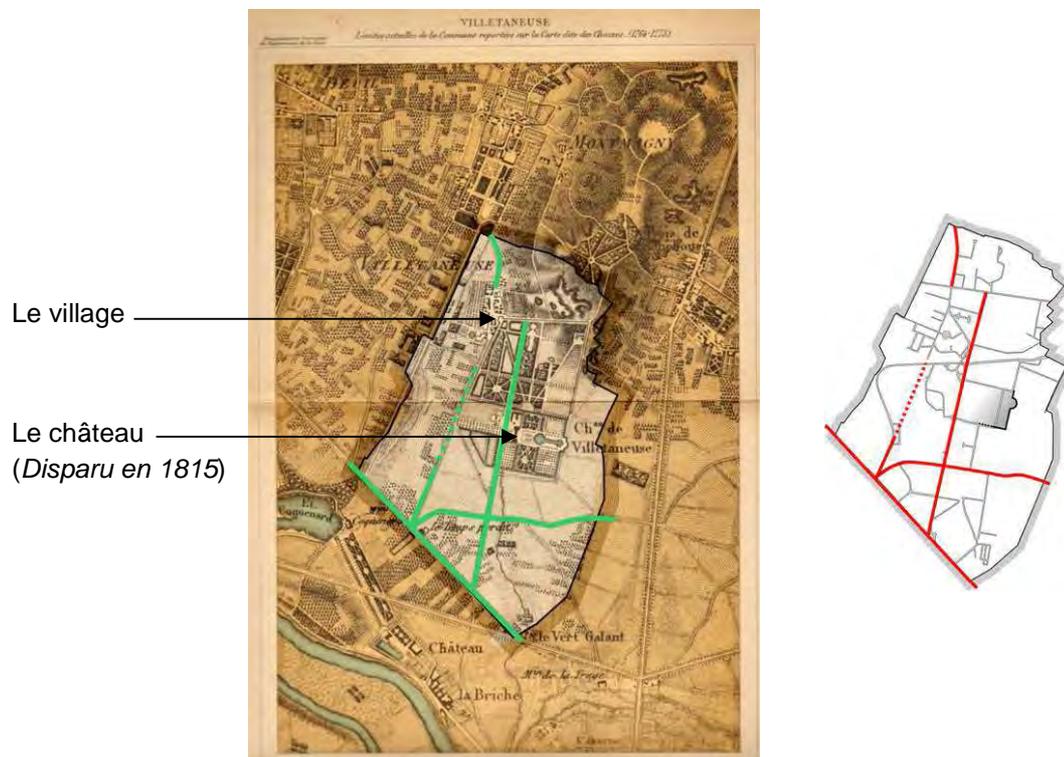
## 3.1 LES ETAPES DU DEVELOPPEMENT URBAIN

### 3.1.1 Villeteuse jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle

Villeteuse hérite d'un territoire rural dominé par l'activité agricole et par la présence de carrières de pierres à plâtre (à partir du XV<sup>ème</sup> siècle). Ce paysage agricole était marqué au Sud (plaine Saint-Denis) par des paysages ouverts et par une structure parcellaire plus fragmentée au nord, compte tenu notamment d'une topographie plus accidentée.

Un château, aujourd'hui disparu car ravagé par un incendie en 1815, était situé au centre du territoire communal actuel, à l'endroit de la zone d'activités économiques du Château. Ce château était desservi par une voie carrossable située à l'emplacement de l'avenue de la Division Leclerc.

C'est à partir du XIX<sup>ème</sup> siècle que Villeteuse commence à se développer aux abords nord et ouest du vaste parc du château.



*Extrait de la Carte des Chasses du Roi (1764-1773)*

Source : Wikipedia ©2014 et Géoportail ©2014

La trame viaire de la ville d'aujourd'hui témoigne encore de cette époque, la plupart des grands axes routiers ayant remplacé d'anciennes voies et chemins sur leurs implantations anciennes (route de Saint-Leu, Rue Maurice Grandcoing, Rue Carnot.. etc). L'emplacement de l'ancien parc du château se perçoit également dans l'organisation de la ville d'aujourd'hui par son « inscription » dans la trame parcellaire.

### 3.1.2 Villetaneuse au XIX<sup>ème</sup> siècle : L'arrivée du chemin de fer

La construction de la ligne de Grande Ceinture dans la seconde moitié du 19<sup>ème</sup> siècle va transformer la configuration du territoire et créer une forte césure nord-sud qui marque encore aujourd'hui la structure du territoire villetaneusien.

Le maillage du territoire avoisinant la commune avait commencé quelques années auparavant, avec le développement du réseau ferré de Paris-Nord :

- au sud-ouest, deux lignes de chemin de fer sont situées à proximité de Villetaneuse ;
- au Sud-Ouest : la ligne Paris-Pontoise préface la liaison Paris-Lille inaugurée en 1856 au moyen d'une bifurcation le long de l'Oise (Il s'agit de l'actuelle ligne de transilien H) ;
- au sud-Est, passant au lieu-dit du Vert-Galant la ligne Paris-Lille plus directe via Villiers-le-Bel et Creil, est inaugurée en 1859 (Il s'agit de l'actuelle ligne du RER D).

La ligne de Grande Ceinture Achères-Noisy-le-Grand est inaugurée en 1882. Elle traverse le territoire de Villetaneuse d'est en ouest et dessert dès cette époque la halte ferroviaire de Villetaneuse, située au niveau de l'actuel échangeur routier. A la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, le village s'est développé au nord des voies ferrées de façon linéaire le long de l'axe nord-sud, aujourd'hui approximativement la rue Roger Salengro. Il est relié aux territoires voisins essentiellement par deux « chemins de grande communication »<sup>1</sup> (CGC) :

- vers l'est, le CGC de Saint-Denis à Pierrefitte ;
- vers le sud, le CGC de Saint-Denis à Villetaneuse.

C'est également à cette époque, en 1883, que l'emplacement de l'ancien château est réinvesti par une activité de blanchisserie.

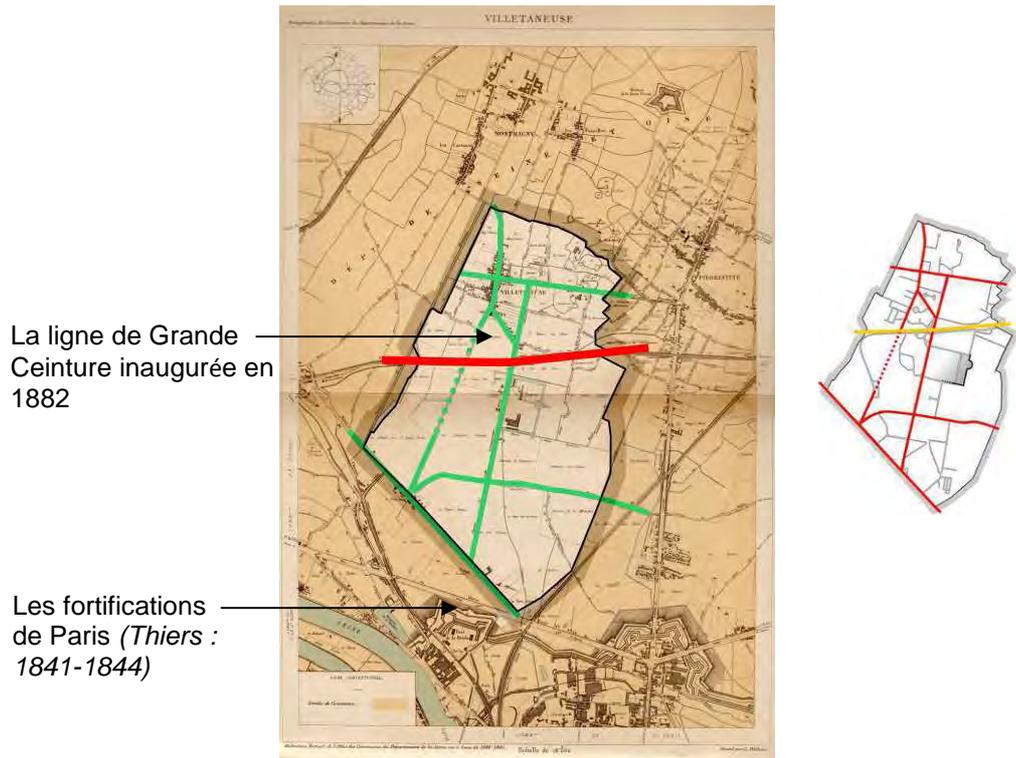
Au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle, le développement urbain de Villetaneuse se distingue de certaines de ses communes voisines qui connaissent un essor assez important du fait de leur localisation plus favorable dans le contexte du développement de la région parisienne, par exemple :

- au nord ou au même éloignement de Paris que Villetaneuse, des communes comme Montmagny et Pierrefitte qui sont situées le long d'axes de communication qui convergent vers la capitale ;
- juste au sud de Villetaneuse, Saint-Denis, ville historique à la confluence de plusieurs axes et très bien desservie ;
- plus au sud, les communes plus proches du cœur de l'agglomération s'inscrivent progressivement dans la continuité de son urbanisation en deçà de la ligne des fortifications de l'enceinte de Thiers 1841 qui s'arrête juste au sud de Villetaneuse.

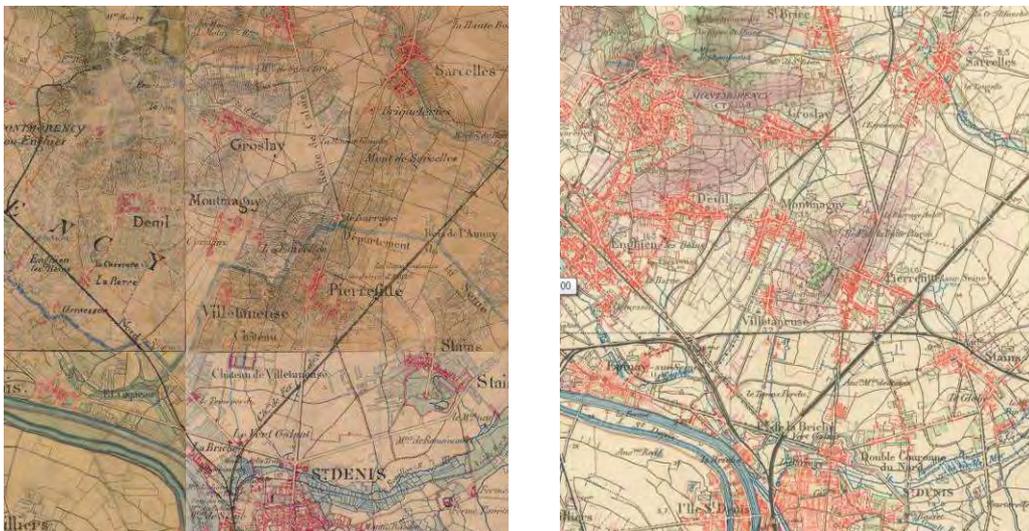
A cette époque, Villetaneuse, pour sa part, reste un village-rue assez compact d'environ 400 m de long.

---

<sup>1</sup> Sur le principe, les chemins de grandes communications étaient appelés ainsi car ils intéressaient plusieurs communes et les reliaient.



*Plan de Villeteuse en 1896*  
 Source : Wikipedia ©2014



**Evolution de la Région de Villeteuse entre la mi XIX<sup>ème</sup> et le début du XX<sup>ème</sup> siècle**

*A gauche : Extrait de la Carte de l'Etat-Major (1818-1866)*  
*A droite : Extrait de la Carte topographique des environs de Paris (1906)*  
 Source : Géoportail ©2014

### 3.1.3 Villetaneuse au début du XX<sup>ème</sup> siècle

Durant la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, le paysage urbain de Villetaneuse se structure notamment avec les développements industriels et des infrastructures :

- à proximité de la halte ferroviaire de Grande Ceinture, les activités industrielles poursuivent le développement amorcé par la Blanchisserie.
- l'extrême sud-est de la commune, jouxtant le réseau ferré de Paris-Nord sera quant à lui destiné à l'entretien des locomotives à vapeur des trains de banlieue: il s'agit du dépôt SNCF des Joncherolles créé en 1934.

Dans le même temps, l'habitat se développe lentement et de deux façons avec :

- d'une part, un village-rue qui se renouvelle peu et qui reste schématiquement dans ses limites antérieures. Ce village garde son caractère de centralité à la convergence d'axes structurants (Avenue Jean Jaurès, Avenue Victor Hugo, Rue Maurice Grandcoing...).
- d'autre part, un Sud qui s'urbanise progressivement avec la construction d'une cité-jardin (la Cité Saint-Vincent-de-Paul) et de pavillons en ordre dispersé, en particulier le long de la Route de Saint-Leu, qui relie à Saint-Denis et a fortiori à Paris ainsi qu'aux abords de ses rues adjacentes, notamment la rue Carnot et les rues du Maroc et Maurice Berteaux.



La halte ferroviaire de Villetaneuse disparaît lorsque le trafic voyageurs cesse sur la ligne de Grande Ceinture en 1939. Dès lors, la césure entre les parties Nord et Sud de la commune créées par la ligne s'en trouvent renforcées. En 1939, l'Etat gèle le développement de la partie Est du territoire de Villetaneuse en vue de la réalisation de l'autoroute B16, bloquant la réalisation de projets d'aménagement jusqu'en 1984.

Durant cette même période, une césure est-ouest dans le territoire villetaneusien se renforce avec les activités industrielles qui se développent sur l'ancien parc du château. La rue Gabriel Péri, urbanisée à l'époque, exprime cette césure et s'inscrit en continuité urbaine avec le quartier des Joncherolles et la commune voisine de Pierrefitte-sur-Seine, alors qu'elle est très excentrée de l'urbanisation au centre géographique de Villetaneuse.

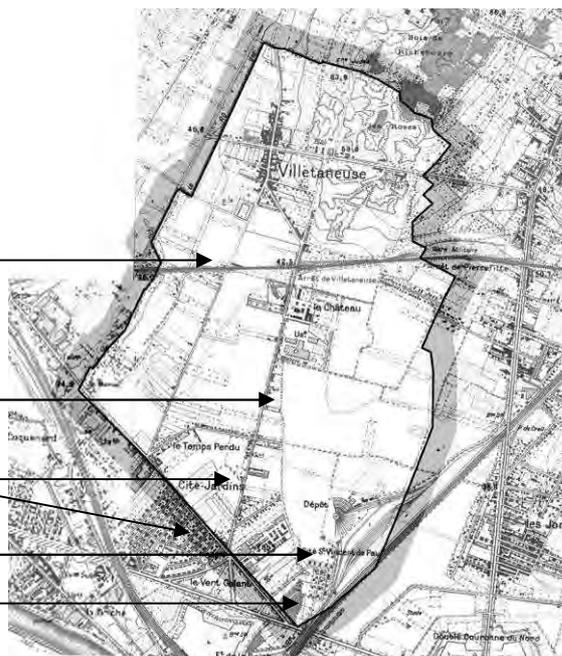
Ecole Jean Baptiste  
Clément (1932)

Blanchisserie  
industrielle

Développement de  
l'habitat le long des axes

Dépôt et cité SNCF des  
Joncherolles (1934)

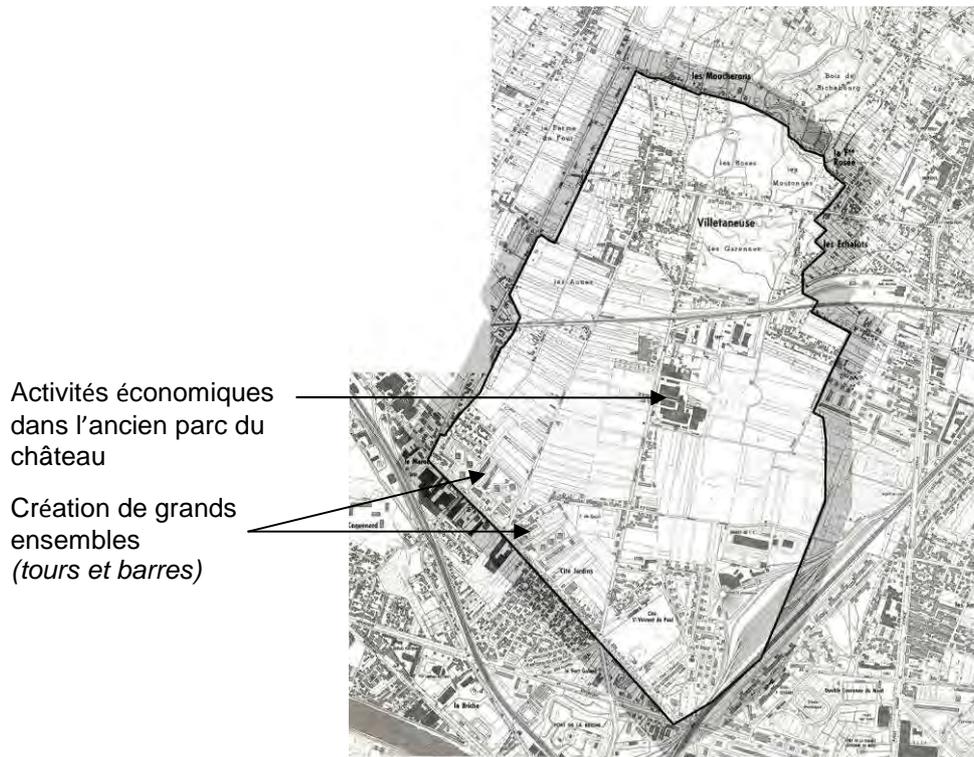
Cité-jardin St Vincent  
de Paul (1927-1930)



Villetaneuse dans les années 1930

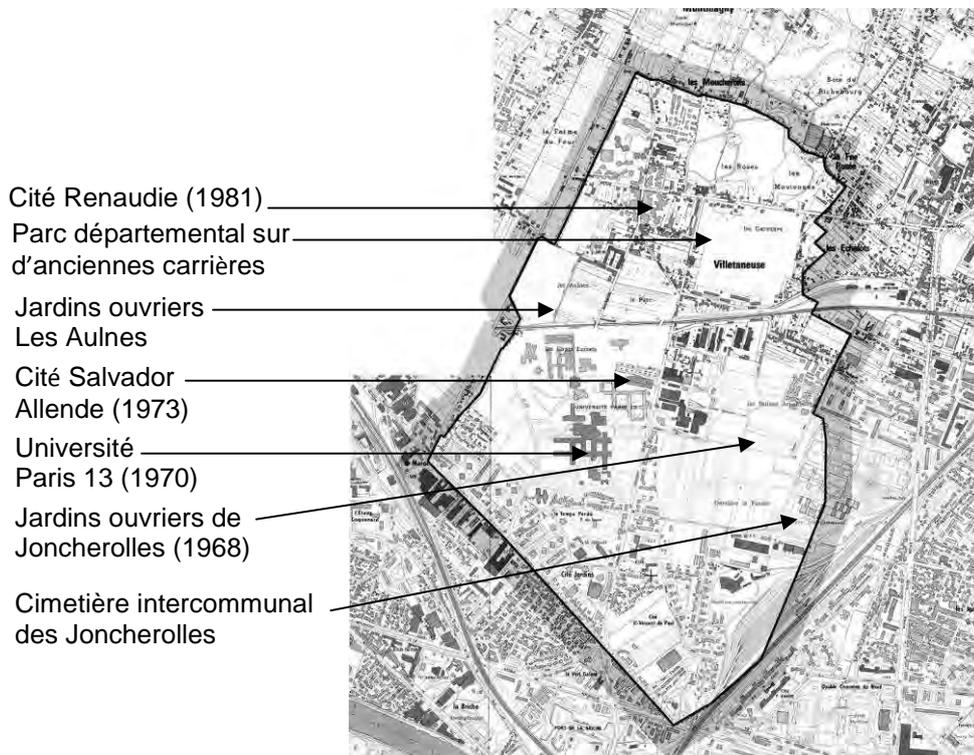
Source IGN ©2014 (Plans : NO 1934 NE 1934 SE 1936)

### 3.1.4 L'essor de Villetaneuse à partir des années 1960



#### Villetaneuse dans les années 1960

Source IGN ©2014 (Plans : NO 1966 NE 1966 SE 1967)



#### Villetaneuse dans les années 1980

Source IGN ©2014 (Plans : NO 1989 NE 1983 SE 1982)

Les années 1960 et 1970 sont importantes pour le développement urbain de Villetaneuse. Elles sont marquées par quatre étapes majeures :

- **la construction des grands ensembles (de 1960 à 1975)**

La plupart des grands ensembles de la Ville sont construits entre 1960 et 1975. Ce sont d'abord des immeubles édifiés en barres de taille moyenne (cités Barbusse, Ozanam et Vaillant dans les années 1960), puis des barres plus importantes réalisées dans le cadre d'opérations de grands ensembles en accompagnement de tours (ex. les Tilleuls, ...) ainsi que de tours isolées (ex : la « tour des Jeunes Mariés »). La majorité de ces grands ensembles sont situés au sud de la ville, le long de la Route de Saint-Leu. Cependant, on construira la Cité Maurice Grandcoing est édifiée au Nord et la Cité Salvador Allende en même temps que l'Université au centre géographique de la commune.

- **l'arrivée de l'Université Paris 13 (1971)**

Au 1<sup>er</sup> janvier 1968, la commune de Villetaneuse intègre le nouveau département de Seine-Saint-Denis. La construction de l'Université Paris-Nord sur le territoire de Villetaneuse, décidée par l'Etat dans les années 1960, commence. Le projet est ambitieux, il s'étend sur les communes voisines de Montmagny et Deuil-la-Barre. Finalement, ce n'est qu'à Villetaneuse uniquement que sera construit une partie du campus, partie demeurant depuis dans ses limites de l'époque. La Cité Salvador Allende fait partie intégrante du projet comme on l'a dit. En effet, à la base envisagée pour les personnels de l'université, des fonctionnaires et des étudiants, la cité a connu une relégation.

- **la résorption de l'habitat insalubre (1975) et la Cité Renaudie**

En 1975, l'ancien bourg fait l'objet d'une procédure de résorption de l'habitat insalubre. C'est la quasi intégralité du tissu ancien qui disparaît. Pour information, en 2007, on ne trouvait à Villetaneuse, que 11,7% d'habitat construit avant 1949 contre 29,1% à Pierrefitte-sur-Seine ou 22,1 % à Epinay-sur-Seine (*Source : Diagnostic PLH 2009 d'après données DGFIP*). Sur le foncier libéré, l'architecte Jean Renaudie œuvre à la conception du nouveau quartier central de Villetaneuse.

- **l'implantation du cimetière intercommunal des Joncherolles (1977)**

Celui-ci est implanté à la fois sur le territoire de Villetaneuse et sur le territoire de Pierrefitte-sur-Seine, en 1977, sur des terrains qui avaient été préemptés par l'Etat pour la réalisation de l'autoroute B16.

### **3.1.5 Villetaneuse jusqu'à aujourd'hui**

Durant les années 1980, le développement urbain de Villetaneuse par extension s'essouffle. Les opérations de construction sont moins spectaculaires. Des études de réaménagements urbains sont toutefois lancées sous l'égide de Jean Renaudie et aboutissent à la réalisation de la ZAC Centre-Ville. La réalisation emblématique en est la construction de l'actuel hôtel-de-ville et des bâtiments entourant la place.

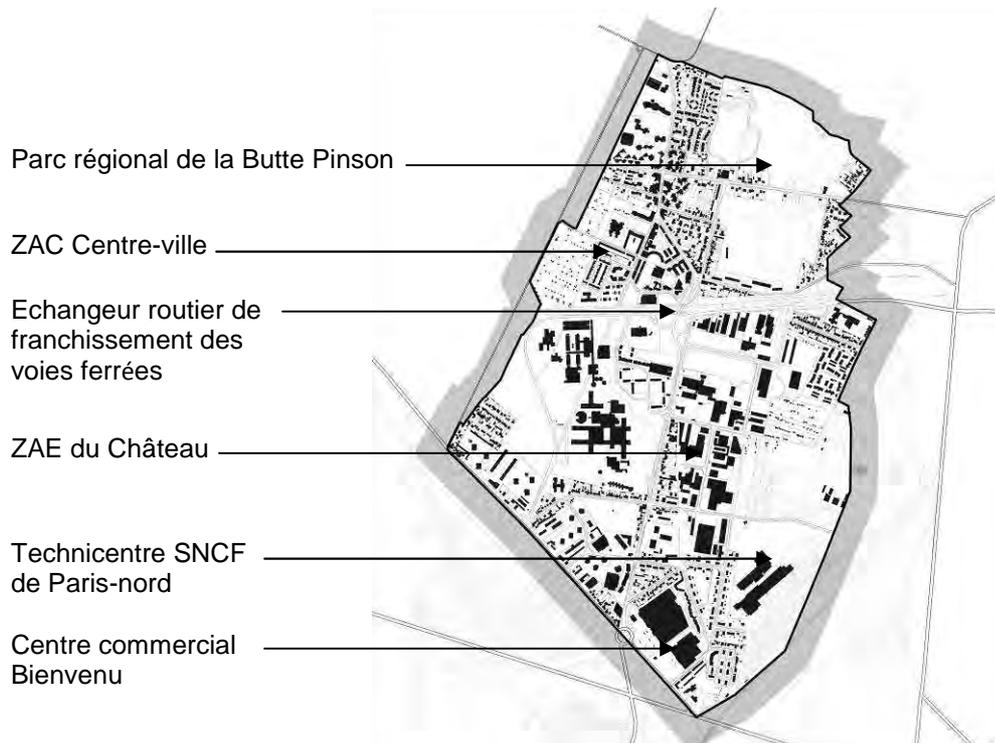
Les années 1990 témoignent d'une réappropriation de la question urbanistique au travers de la recomposition d'un Centre-Ville plus au Sud : construction de l'actuelle église en 1991, de l'Hôtel de Ville. en 1993, aménagement du jardin César Baldaccini.

Les secteurs économiques et commerciaux sont alors, quant à eux, en essor. La ZAE du Château doublera quasiment sa superficie dans les années 1980 et les années 1990. L'entrée de ville voit quant à elle l'arrivée d'un grand centre commercial, le centre commercial Bienvenu.

L'architecte Christian Devillers programme le Projet Universitaire et Urbain de Villetaneuse en 2002. Ce projet appuie tant le développement et le désenclavement de l'Université que la restructuration de la Cité Salvador Allende. Le Projet Universitaire et Urbain de Villetaneuse est aujourd'hui dans une deuxième phase de réflexion.

La ville, tout en connaissant une extension urbaine, a simultanément consolidé une forte présence du végétal et des vastes espaces verts ou naturels avec en particulier :

- les jardins familiaux qui demeurent aujourd'hui à l'Ouest de la commune au long du Rû d'Arra, et à l'Est à proximité du cimetière intercommunal en lieu et place d'une extension prévue de celui-ci ;
- le Parc régional de la Butte Pinson, longtemps délaissé, qui assure sa pérennité avec sa valorisation terminée en 2011 ;
- le fleurissement important des espaces publics ;
- les réserves foncières de l'Université qui constituent une vaste friche végétale.



#### Villetaneuse en 2013

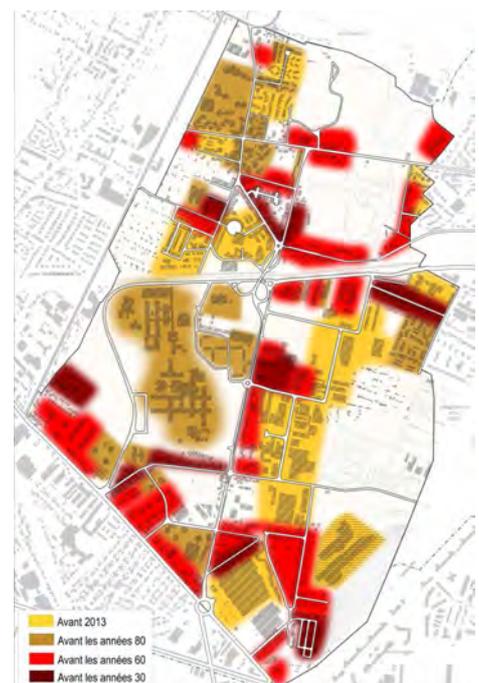
Source : Cadastre 2013

Synthèse :

#### l'expansion urbaine de Villetaneuse à travers le temps

En synthèse, les composantes urbaines de Villetaneuse sont issues de l'Histoire. Elles se juxtaposent et sont chacune caractéristiques des époques successives du développement de la commune.

La réside un des enjeux majeurs de la structure urbaine de la ville d'aujourd'hui avec cette juxtaposition de tissus contrastés, soit dans leur destination, soit dans leur forme urbaine, et avec pour corollaire des transitions parfois un peu brutales et une relative absence de continuité dans certains lieux de la ville.



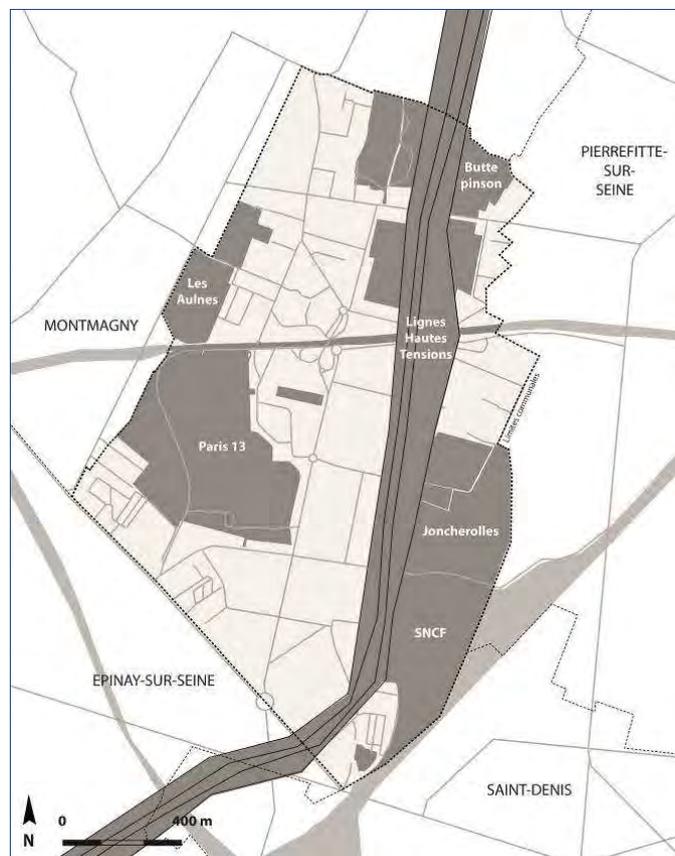
Réalisation : SCURE ©Octobre 2014

### 3.2 UN DEVELOPPEMENT URBAIN CONTRAINT

La structure urbaine de Villetaneuse telle qu'elle apparaît aujourd'hui, avec en particulier ses grandes entités homogènes d'occupation des sols et d'autres relativement importants dont la vocation reste incertaine, s'explique en partie par les contraintes successives qui ont pesé sur le territoire de la commune.

Villetaneuse s'est ainsi sous bien des aspects développée de manière contrainte, du fait de l'inscription de grands projets extracommunaux ou d'échelle métropolitaine sur son territoire. Les trois principaux ont concerné ou concernent :

- Un projet d'autoroute (B16) devant relier le secteur de la Défense au Nord de Paris qui n'a jamais abouti. Il a néanmoins eu pour répercussion l'absence de projet d'organisation urbaine à l'Est de la commune sur ses vastes emprises.
- Le faisceau de lignes à très haute tension qui traverse depuis les années 1930 la commune du nord au sud approximativement sur les mêmes espaces et a empêché et empêche encore un développement du tissu résidentiel à l'Est.
- Le projet initial de l'Université Paris 13 d'Adrien Fainsilber et qui portait sur des espaces beaucoup plus vastes que ceux de l'université actuelle. Bien que ce projet global n'ait pas été réalisé, il a gelé l'utilisation du foncier de part et d'autre des voies ferrées, ce qui a eu pour conséquence de retarder Villetaneuse dans la reconquête urbaine de ses espaces centraux, en lien entre le Nord et le Sud de la Ville.



Les contraintes du territoire

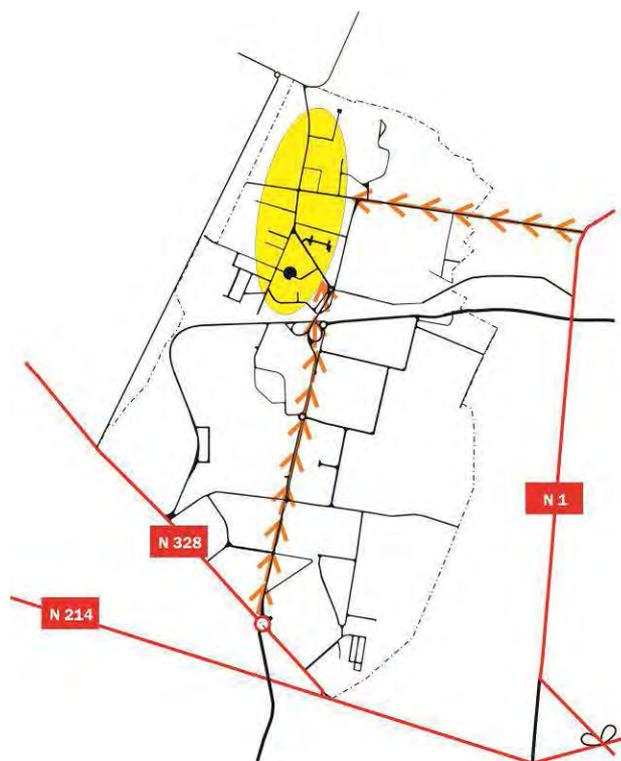
Source : Asterra-SCURE

### 3.3 LA MORPHOLOGIE ET LA STRUCTURE URBAINE

#### 3.3.1 La structure viaire

Villeteuse s'est développée à l'écart des grands axes de circulation, entre la N328 qui borde la commune au sud et la N1 à l'est dont elle est distante de quelques centaines de mètres.

Ces deux routes constituent les principales voies d'accès à Villeteuse, le cœur de ville leur étant relié respectivement par l'avenue de la Division Leclerc vers la N328 après franchissement des voies ferrées et par l'avenue Jean Jaurès vers l'est et la N1 au niveau de Pierrefitte-sur-Seine.



La ville reliée aux deux principaux axes routiers qui l'environnent

Réalisation : SCURE ©Avril 2014

A l'échelle communale, l'axe nord-sud, composé par la rue Roger Salengro et l'avenue de la division Leclerc apparaît comme l'épine dorsale de la structure de la ville. Celle-ci s'est développée de façon linéaire jusqu'au niveau des voies ferrées le long de cet axe dans la continuité de la morphologie du village-rue d'origine. Ce développement linéaire s'est poursuivi au sud des voies ferrées avec les grandes opérations d'aménagement et d'urbanisme : la Cité Salvador Allende (habitat collectif) et l'université Paris XIII du côté ouest de cet axe et la zone d'activités économiques du château sur son côté est.

Ce principe général de l'organisation viaire de Villetaneuse structurée à partir d'un axe principal nord-sud perdure encore aujourd'hui. Elle s'est cependant fortement complexifiée au cours du temps et au gré de certaines opérations d'aménagement réalisées sur de grandes emprises foncières. Si la plupart ont abouti à la création de nouvelles voies en renforcement du maillage viaire de la ville, des voies préexistantes ont également vu leur parcours remanié, voire déplacé.

Aujourd'hui, les travaux de réalisation de la gare et du tramway sont les principaux vecteurs de remaniement du maillage viaire. La structuration axiale Nord-Sud se dédouble d'un deuxième axe Nord-Sud, formé des rues du 19 mars 1962 et de l'Université, lequel a pour fonction de relier le cœur de ville, la nouvelle gare, l'Université et la Cité Salvador Allende pour des déplacements d'intérêt local.

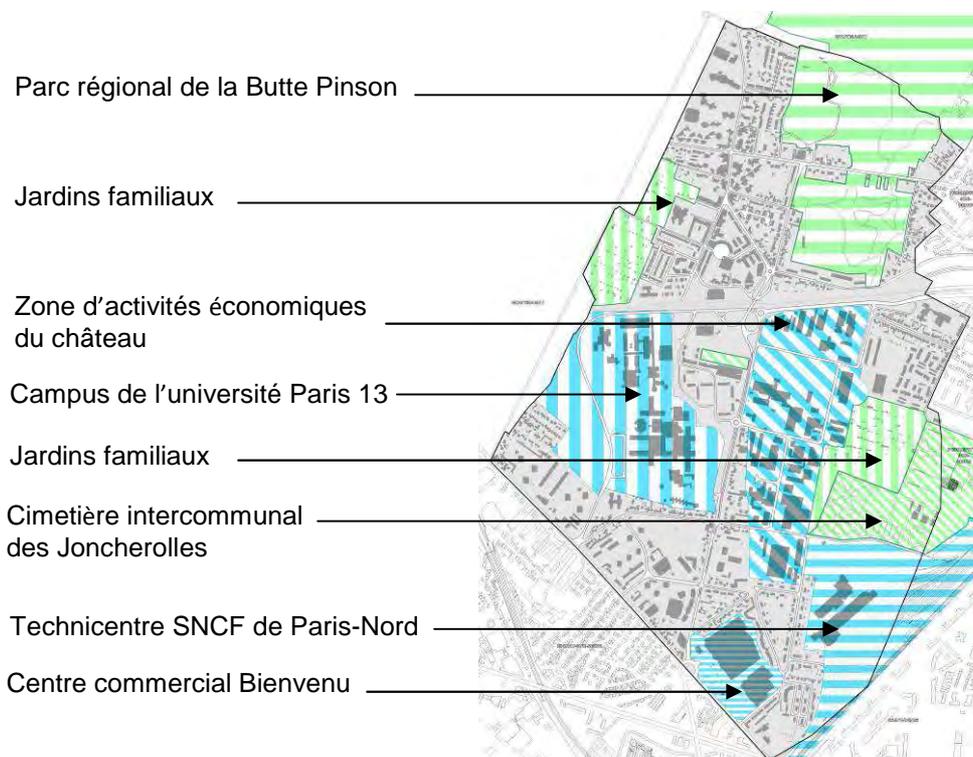
Ces remaniements continuels du tracé des voies, s'ils ont pour inconvénient de complexifier la lisibilité de la structure viaire de la ville ont cependant pour avantage notamment grâce à des délaissés réaffectés en liaison douce, de favoriser les parcours au travers de la ville et entre les quartiers.

### 3.3.2 Les grandes composantes de la ville

La superficie du territoire de Villetaneuse est de 231 hectares. Celle-ci se partage entre les espaces naturels ou non urbanisés, les espaces urbanisés non résidentiels (économie, commerce, éducation..) et les espaces à dominante résidentielle.

Du point de vue surfacique, ces trois ensembles représentent respectivement :

- pour le tissu à dominante résidentielle, un peu moins de 50% du territoire de la commune ;
- pour les espaces urbains non résidentiels, un peu plus de 20% du territoire de la commune ;
- pour les espaces verts ou naturels, un peu plus de 30% du territoire de la commune.



#### Les grandes entités de la Ville (hors tissu mixte résidentiel)

Réalisation : SCURE ©Avril 2014

## Les espaces naturels

Les espaces naturels, aménagés ou non, occupent une partie importante du territoire de Villeteuse, ceci est assez remarquable au regard de la situation de la commune en première couronne parisienne.

La nature des espaces verts qui les composent est très hétérogène et leur gestion dépend de situations différentes.

Occultant les espaces délaissés ou de faible superficie, sont constitutives d'espaces naturels, trois entités principales qui totalisent 48 hectares soit 20,8% du territoire communal. Ce sont :

- le Parc Régional de la Butte Pinson ;
- les jardins familiaux ;
- le cimetière intercommunal des Joncherolles.

### ▪ Le Parc Régional de la Butte Pinson

Le Nord-est de la commune est dominé par le Parc Régional de la Butte Pinson qui s'étend également sur le territoire des communes voisines de Groslay, de Montmagny et de Pierrefitte-sur-Seine.

Sur Villeteuse, le Parc Régional, géré par l'Agence des Espaces Verts d'Île-de-France, se poursuit au-delà de l'Avenue Jean-Jaurès avec l'intégration récente de l'ex Parc départemental de Seine-Saint-Denis dans ce parc. De part et d'autre de l'Avenue Jean-Jaurès, les superficies sont à peu près équivalentes : environ 12 hectares chacune. Soit 24 hectares au total qui représentent environ 10,4% du territoire communal.



Source : Photographies Mars 2014

La partie Nord de ce parc est la plus boisée et a longtemps été peu ou prou délaissée. Aujourd'hui, les promeneurs peuvent le traverser via le chemin aménagé, intitulé «le Ruban Vert », qui se poursuit au Nord du parc au-delà des limites de la commune. La partie Sud, qui correspond à l'ex Parc départemental, est davantage artificialisée. Divers équipements y sont implantés, en particulier le stade Bernard Lama et sa piste d'athlétisme, des jeux et divers aménagements d'agrément.

▪ Les jardins familiaux

Héritiers des jardins ouvriers du XIX<sup>ème</sup> siècle, les jardins familiaux ont été étendus sur Villeteuse dans les années 1990. Ils sont principalement regroupés sur deux sites :

- à l'ouest du territoire communal, le long du Rû d'Arra qui sépare Villeteuse de Montmagny ;
- à l'est de la zone d'activités du Château, à la lisière du cimetière intercommunal des Joncherolles.

Les jardins familiaux sont aujourd'hui plus de deux-cent cinquante. Ils totalisent une superficie d'environ 13 hectares, soit 5,6 % du territoire communal.



Source : Photographie Mars 2014

▪ Le cimetière intercommunal des Joncherolles

Le cimetière intercommunal des Joncherolles, entité commune aux territoires de Villeteuse et Pierrefitte-sur-Seine a été conçu en 1977 par l'architecte Robert Auzelle comme un espace paysager offrant une promenade arborée, ce qui en fait un cimetière singulier et particulièrement attrayant. La partie du cimetière située sur Villeteuse représente 11 hectares, soit 4,8 % du territoire de la commune.



Source : Photographies Mars 2014

### Les grandes entités urbaines non résidentielles

Au sud des voies ferrées, le territoire de Villetaneuse se scinde en plusieurs grandes entités fonctionnelles à caractère non résidentiel. Quatre dominent, ce sont :

- l'Université Paris 13 ;
- la Zone d'activités économiques du Château ;
- le Centre commercial Bienvenu ;
- le Technicentre SCNF du réseau Paris-Nord.

Ces entités totalisent ensemble 72 hectares, soit 31,2 % du territoire communal.

#### ▪ L'Université Paris 13

Le campus de l'Université Paris 13 à Villetaneuse, est une composante essentielle de la Ville, tant par son importance physique et surfacique que par le nombre d'étudiants qu'elle attire, environ 14000 étudiants<sup>2</sup>, soit 57% des étudiants de l'Université Paris 13 également localisée sur Saint-Denis.



Vue aérienne du Campus

Source : EPA Plaine de France 2004

Le campus est particulièrement important si on rapporte sa superficie (environ 26 hectares) à l'échelle de la commune, il en représente 11,3% de sa superficie.

La conception de l'Université revient à l'architecte Adrien Fainsilber au début des années 1970. Les bâtiments universitaires s'organisent selon des formes en quinconce dans lesquels s'inscrivent des espaces extérieurs parfois cernés par le bâti. La densité des constructions présage d'un grand nombre de fonctions de recherche et d'enseignement. Tous les grands domaines universitaires sont représentés.

Le gymnase est le dernier né des bâtiments universitaires.

#### ▪ La Zone d'activités économiques du Château

Tirant son nom de l'ancien emplacement du château, la Zone d'activités de Villetaneuse fait face à l'Université et à la Cité Salvador Allende côté Est de l'Avenue de la Division Leclerc. Elle est principalement composée de petites et moyennes entreprises.

<sup>2</sup> Chiffres Université Paris 13 en chiffres (2009-2010) – Cellule d'Aide au Pilotage et à l'Analyse de Gestion

Sa superficie est sensiblement équivalente à celle de l'Université avec 26 hectares, soit 11,3% du territoire de la commune.



Source : Photographie Mars 2014  
Source : <http://www.bienvenuilletaneuse.fr/>

#### ▪ Le Centre commercial Bienvenu

Le centre commercial Bienvenu est situé à l'entrée Sud de la ville sur la route de Saint-Leu (N328) qui relie notamment Saint-Denis à Enghien-les-Bains. Celui-ci est un centre commercial de taille assez importante qui comprend une quarantaine d'enseignes et dont l'enseigne « motrice » est un hypermarché Auchan.

Un magasin Castorama et un restaurant KFC complètent l'environnement du Centre commercial. Quelques autres magasins sont également présents dans le secteur, cependant localisées de l'autre côté de la N328 sur le territoire d'Epina-sur-Seine.



La partie villetaneusienne de la zone commerciale représente 6 hectares, soit 2,6 % du territoire de la commune.

#### ▪ Le Technicentre de Paris-Nord

A l'extrême sud-est de la ville, le technicentre de Paris-Nord est desservi depuis la ligne SNCF Paris-Lille via Villiers-le-Bel et Creil, aujourd'hui principalement dévolue au RER D et aux trains express régionaux reliant la Picardie.

Historiquement, le dépôt des Joncherolles a été ouvert en 1934 par la Compagnie des chemins de fer du Nord afin d'entretenir les locomotives à vapeur du service de banlieue. En 1970, à la suite de l'achèvement de l'électrification des lignes de banlieue Nord, le dépôt n'est plus exploité et ses installations seront détruites en 1983.

A partir des années 1990, le site est à nouveau mobilisé afin d'être converti en un important atelier de maintenance et de remisage des rames de banlieue de la SNCF, il dépend alors de son établissement de maintenance du matériel de Paris-Nord.

Depuis 2010, un nouvel atelier d'entretien complète les installations préexistantes. En 2015, le technicentre doit gérer la maintenance de la totalité des rames du Transilien Paris-Nord (ligne H) et la moitié des rames du RER D.

Le site du technicentre s'étend sur 14 hectares, soit sur 6,1% du territoire de la commune.



Vue aérienne du Technicentre de Paris Nord

Source : Google Maps ©2014

## L'habitat

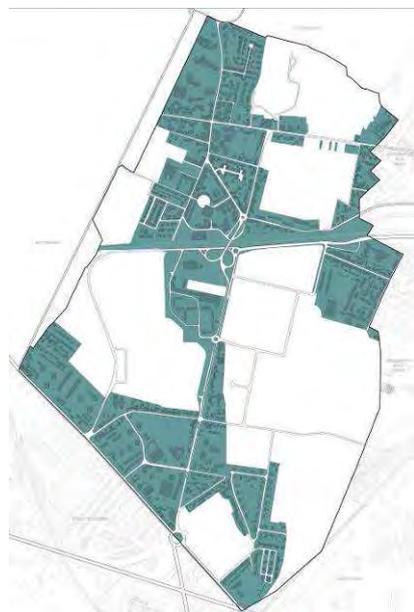
Le tissu urbain à dominante résidentielle (territoire communal moins les grandes entités précitées) recouvre environ 48% du territoire communal.

Ce tissu est particulièrement morcelé. On y distingue trois grands secteurs :

- le Centre-Ville et sa périphérie, au nord des voies ferrées ;
- le secteur proche de la N328, au sud et en continuité avec Epinay-sur-Seine ;
- le secteur Est, continu avec Pierrefitte-sur-Seine.

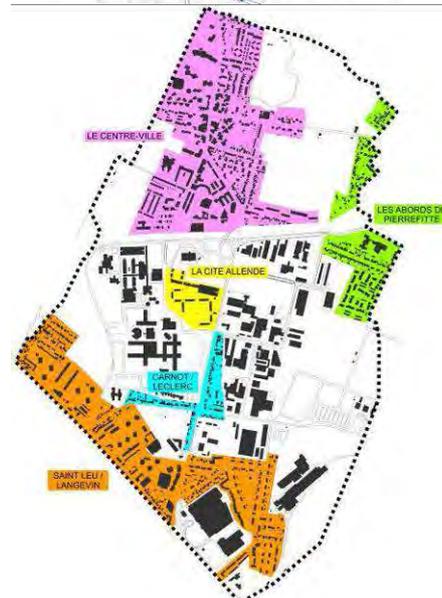
Ces secteurs sont complétés par deux autres de moindre superficie et qui tendent à créer une continuité entre eux. Ce sont :

- la Cité Salvador Allende au sud des voies ferrées et l'Ouest de la l'Avenue de la Division Leclerc, entre l'Université et la Zone d'activités économiques du Château ;
- le secteur Carnot-Leclerc plus au sud.



Villetaneuse se distingue par la diversité des formes urbaines qui y sont représentées. Quelques caractères dominent cependant :

- les grands ensembles édifiés dans les années 1960-1970, généralement à caractère social qui témoignent encore aujourd'hui de cette époque où la construction devait répondre aux besoins de logement pour le plus grand nombre et où la recherche « hygiéniste de l'urbanisme tendait à créer des quartiers très aérés avec une forte présence des espaces verts ;
- les secteurs d'urbanisation plus ancienne marqués par la présence du tissu pavillonnaire sur des parcelles étroites témoignant encore du passé rural de la commune ;
- des secteurs d'urbanisation plus récente, telle la ZAC du Centre ville où est recherchée une composition plus urbaine avec la recherche de l'inscription du bâti nouveau dans la continuité avec son environnement.



Réalisation : SCURE ©Avril 2014

Cette juxtaposition entre des formes urbaines très contrastées a parfois pour conséquence la constitution de micro-quartiers homogènes et dissociés de leur voisinage, non seulement par leur morphologie mais aussi par leur sociologie.

En outre, le phénomène de résidentialisation de certains ensembles du parc social vient cloisonner, en interne, certaines cités. Ce sont les secteurs de la Route de Saint-Leu et du Nord de la commune vers la rue Maurice Grandcoing qui sont les plus concernés.

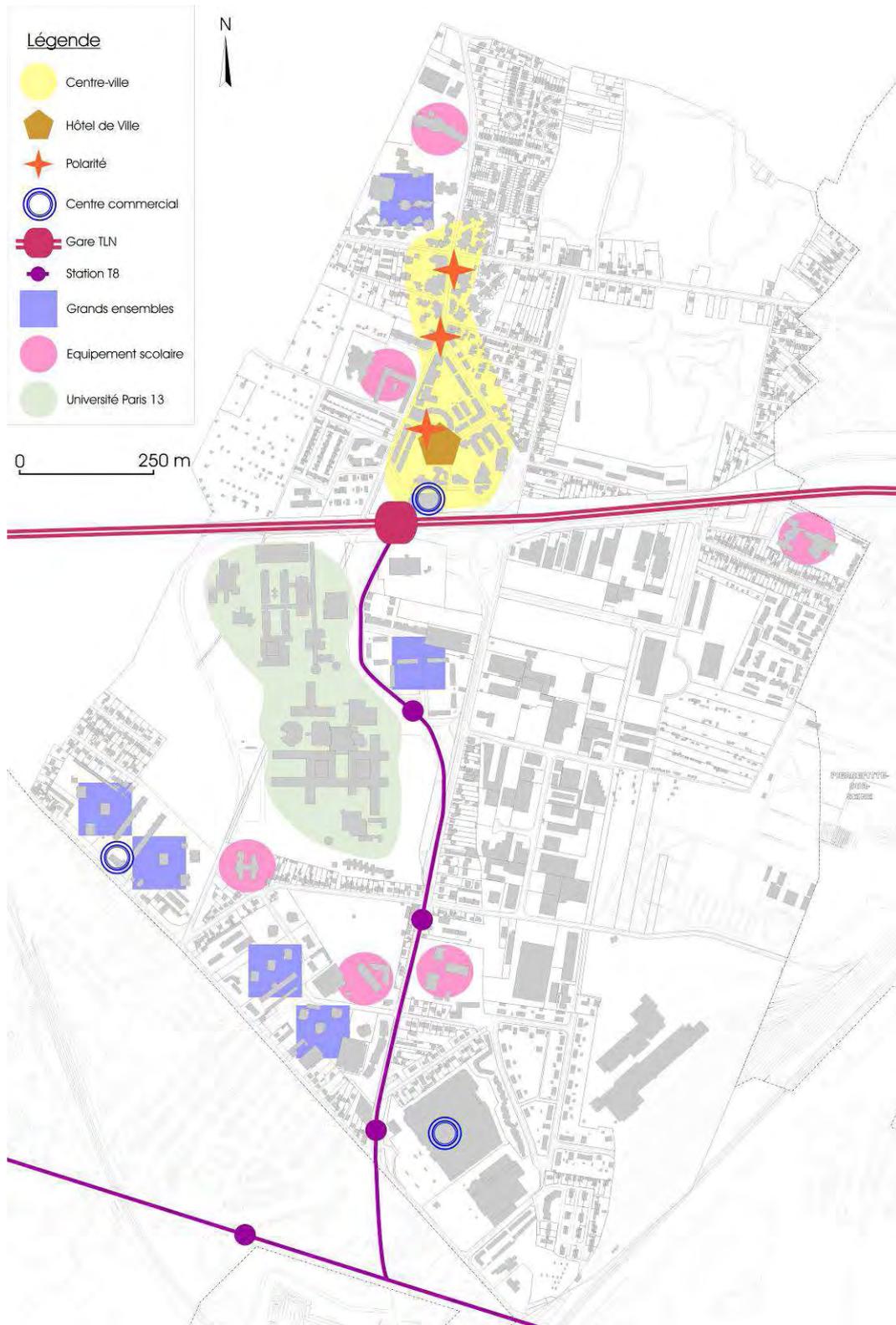


*Résidence, Route de Saint-Leu*



*Logements Centre-Ville*

### 3.3.3 Les polarités de la ville



Réalisation : SCURE ©Mai 2014

Le territoire de Villetaneuse est polarisé par une succession d'espaces dont les fonctions de centralité sont différentes.

Le Centre-Ville où sont concentrées la plupart des fonctions de centralité d'une ville, administrations, commerces, services, est lui-même composé de plusieurs micro-polarités :

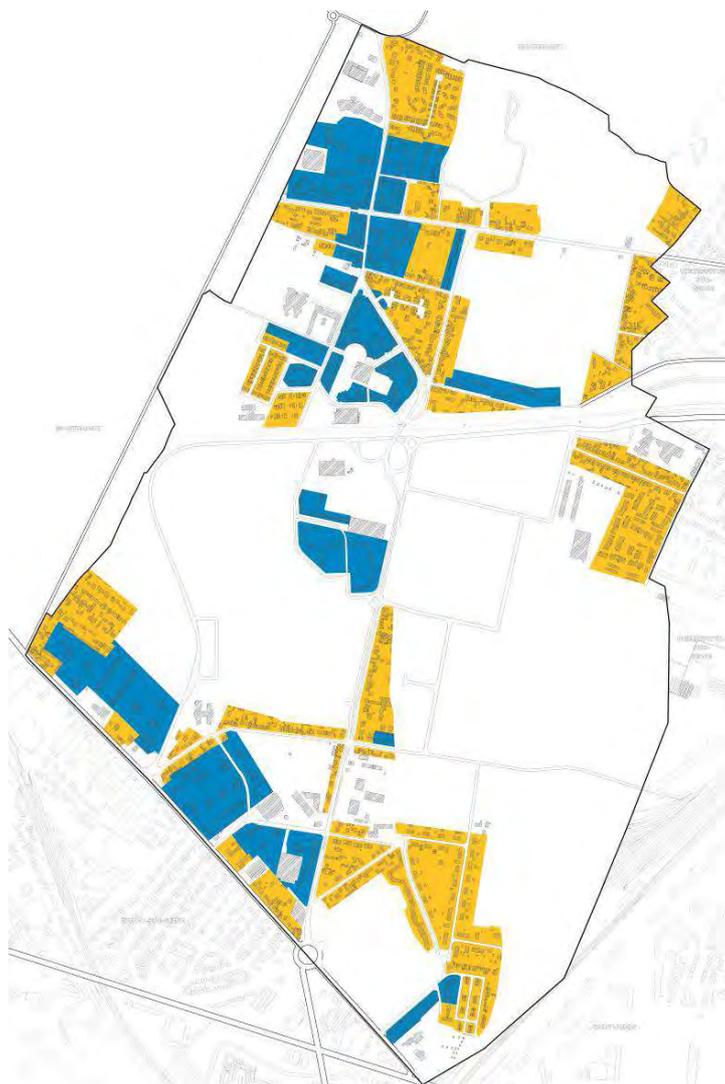
- le carrefour de l'Avenue Jean-Jaurès et des rues Maurice Grandcoing et Roger Salengro. Celui-ci est situé à la croisée entre les axes Nord-Sud et Est-Ouest de la Ville. Il est marqué par la présence de la cité Renaudie et la proximité de quelques commerces qui se développent vers le sud ;
- la place de l'Eglise. C'est depuis cet espace que se distribuent d'une part l'axe Nord-Sud de transit viaire défini par les rues Roger Salengro et Avenue de la Division Leclerc, et d'autre part le nouvel axe de vie de la commune vers la gare et l'Université, défini par la rue du 19 mars 1962 ;
- la place de l'Hôtel de Ville qui est le cœur administratif de Villetaneuse et qui compose un espace public apaisé avec une zone piétonne et une traversée piétonne (jardin César Balaccini) vers la Gare.

Une nouvelle polarité importante pour Villetaneuse émerge avec le secteur de la gare. Correspondant au pôle d'échanges des transports avec sa correspondance entre la gare de la Tangentielle Nord et le terminus du tramway T8, cet espace est appelé à devenir le nouveau cœur de ville, à la fois en trait d'union entre le nord et le sud de la ville et en confortation de l'actuel centre-ville en le développant vers le sud.

En amont du terminus du tramway T8, c'est-à-dire plus au sud, les trois stations situées sur le territoire de Villetaneuse devraient permettre de constituer de nouvelles petites polarités qui s'égrènent vers le sud au travers de la ville sensiblement sur son axe médian :

- la plus importante correspondra à la station Salvador Allende permettant de faire de la place François Mitterrand une véritable polarité nouvelle aux confins de la cité Salvador Allende et de l'Université ;
- les stations Carnot et Blumenthal au Sud qui permettront d'animer des séquences le long de l'Avenue de la Division Leclerc.

### 3.4 LA TYPOLOGIE DE L'HABITAT



L'habitat individuel et collectif  
Réalisation : SCURE ©Avril 2014

Le tissu à dominante résidentielle de Villeteuse peut être schématiquement apprécié en deux entités de dimension sensiblement égale :

- les espaces dominés par des ensembles ou grands ensembles d'immeubles d'habitations collectives ;
- les espaces où l'habitat individuel, parfois ancien, reste très présent et même dominant.

L'assiette foncière de ces secteurs à dominante d'habitat individuel représente ainsi un peu plus de 50 % du tissu résidentiel alors que les logements individuels ne représentent qu'un quart du parc de logements villeteusien. Ce qui contribue à nuancer l'image que l'on a généralement de la ville marquée par ses ensembles de collectifs.

Si l'on classe l'habitat de Villeteuse par grandes catégories de formes urbaines, l'on peut s'accorder sur six grandes catégories :

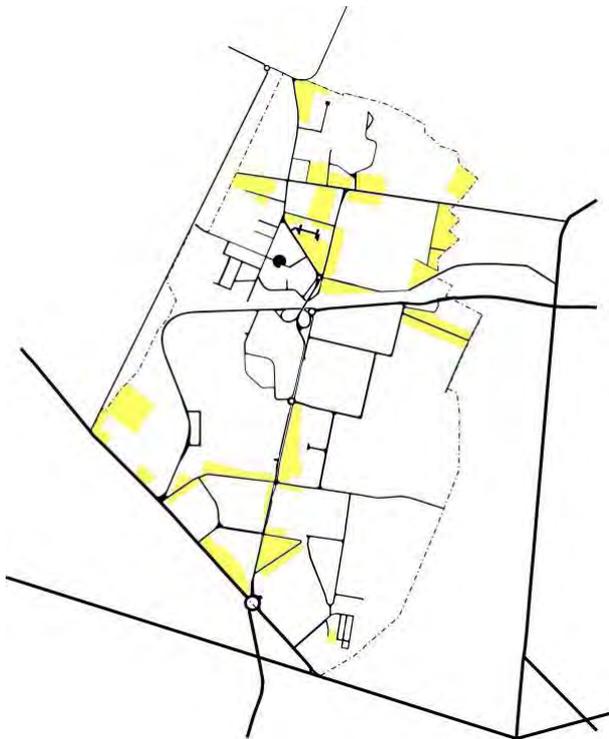
- l'habitat individuel isolé ;
- l'habitat individuel constitué d'ensembles homogènes ;
- les grands ensembles de logements collectifs des années 1960 et du début des années 1970 de type Tours ;
- les grands ensembles de logements collectifs des années 1960 et début 1970 de type Barres ;
- les ensembles diversifiés de logements post-années 1960-70 ;
- les structures d'« îlots ouverts »



### Typologie de l'habitat à Villeteuse

Réalisation : SCURE ©Avril 2014

### 3.4.1 L'habitat individuel isolé



L'habitat pavillonnaire (logements individuels) représente environ un quart du parc de logements de Villeteuse.

Ce type d'habitat domine dans le tissu dont la structure foncière issue du passé rural de Villeteuse est restée très morcelée. Certaines voies présentent ces caractéristiques de juxtaposition de maisons d'aspect différent mais dont les gabarits et la volumétrie générale sont relativement homogènes, par exemple :

- rue Carnot et avenue du Général Leclerc au sud ;
- rue Maurice Berteaux au sud-ouest en limite avec Montmagny ;
- rue Gabriel Péri à l'est en limite avec Pierrefitte ;
- avenue Victor Hugo au nord-ouest, ...



Rue Carnot



Rue Carnot



### 3.4.2 L'habitat individuel : les ensembles homogènes



Cités-jardins



Partie Ouest de la ZAC Centre-Ville



Les principaux ensembles d'habitations individuelles correspondent aux anciennes cités-jardins édifiées autour des années 1930 au sud-est de la commune : la cité Saint-Vincent de Paul (1927-1930), la cité des Joncherolles (années 1930), ...

Plusieurs ensembles de maisons ont également été édifiés dans les années récentes dans le cadre d'opérations mixtes, logements collectifs-maisons individuelles. Il s'agit en particulier des hameaux de Joncherolles à l'est de la ville (années 1970-80) et du Parc au nord (années 1990-2000)...

Cité Saint-Vincent-de-Paul



Cité des Joncherolles



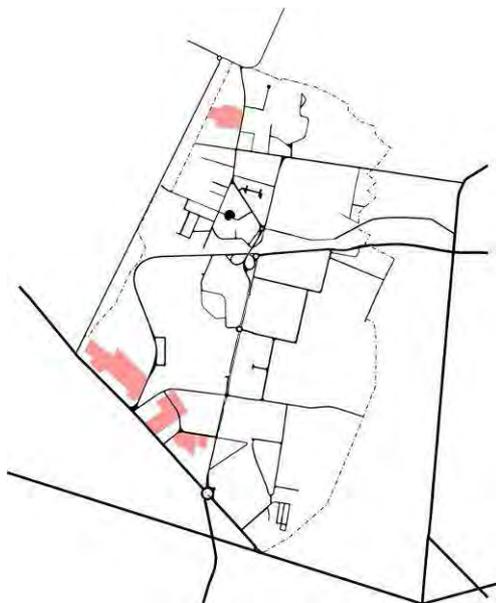
Rue Louis Aragon



Hameau du Parc



### 3.4.3 Les ensembles de logements collectifs des années 1960 / 1970



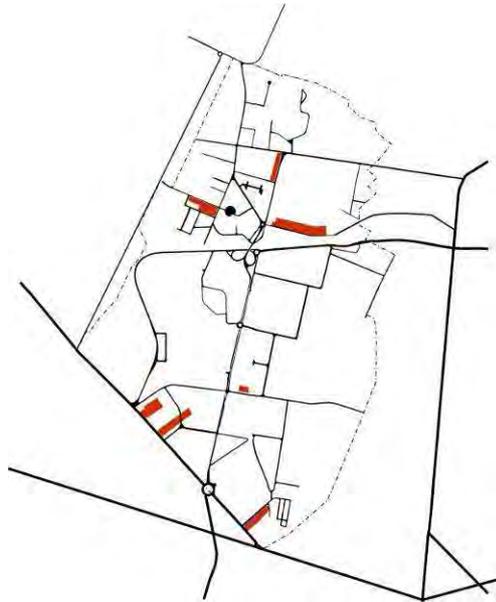
Les tours

Quartier Saint-Leu Nord



Quartier Saint-Leu Sud





Rue Pasteur



Quartier Saint-Leu



### Les barres

Villeteuse comprend des grands ensembles de logements collectifs composés d'immeubles en « tours » et en « barres » dont l'urbanisme était inspiré des préceptes de l'architecture moderne :

- des tours de hauteur variant de 10 à 15 étages : les cités de la route de Saint-Leu, la cité Maurice Grandcoing (années 1970, réhabilitée années 1990)...
- des barres de hauteur variant de 3 à 8 étages : rue Edouard Vaillant, rue Pasteur, rue Ozanam, les cités de la route de Saint-Leu, ...

Quartier Saint-Leu



Quartier Saint-Leu



Rue Pasteur



Quartier Saint-Leu



### 3.4.4 Les ensembles de logements diversifiés post-années 1970



*Cités Renaudie et Victor Hugo*



*Partie Est de la ZAC Centre-Ville*

Les années 1980 marquent une rupture avec le systémisme de l'urbanisme des grands ensembles, marqué par des méthodes répétitives et économiques de production de logements.

Les logements collectifs prennent la forme d'objets architecturaux remarquables, d'aspect et d'implantation souvent en rupture avec l'environnement bâti. Ils portent une attention particulière à l'individualisation des appartements ou encore à leur orientation. En ce sens, la cité Renaudie notamment figure au patrimoine bâti de Villeteuse, et plus largement, au patrimoine architectural témoin de cette époque.

*Cité Renaudie*



*Place de l'Hôtel de Ville (style Flandres)*



Avenue Victor Hugo



Rue Etienne Fajon

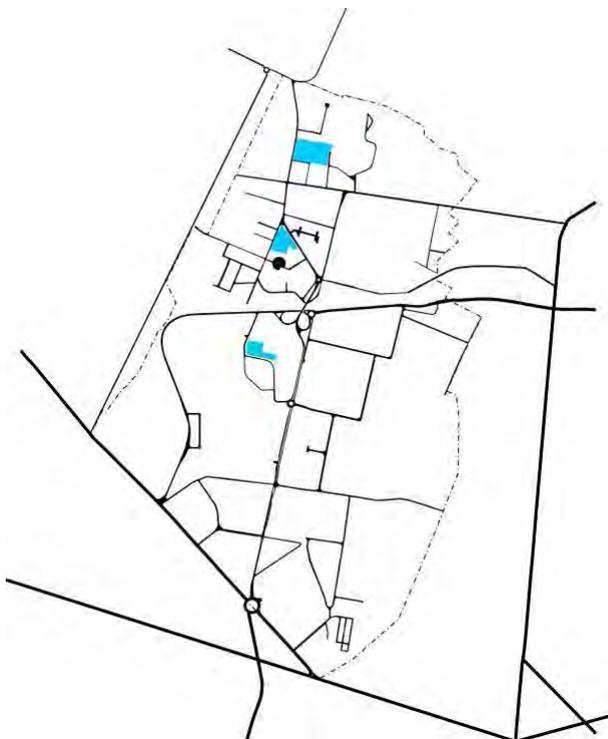


#### ▪ Les structures d'îlots ouverts

Ces dernières années marquent une véritable rupture avec les périodes précédentes. Les ensembles de constructions sont créés dans le souci majeur de les intégrer au mieux dans leur environnement bâti, que ce soit dans leur volumétrie générale ou leur implantation.

Ainsi, on retrouve dans plusieurs de ces ensembles de bâtiments contemporain, une organisation en îlots dans le souci de générer de la ville ou du quartier grâce à :

- la recherche de continuité et d'intégration dans les parcours environnants ;
- une reprise du thème de la rue constitutif de la ville classique avec l'implantation des constructions, les rythme des façades qui évitent les trop grands linéaires monotones de leur aspect, ...



**Les îlots ouverts**



*Résidence Pablo Neruda*



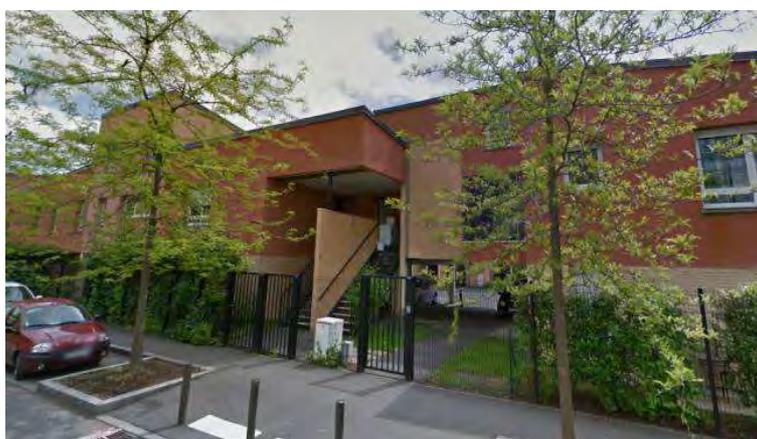
*Lotissement Vogue, rue Maurice Grandcoing*



*Rue Maurice Grandcoing*



*Résidence Pablo Neruda, rue de l'Université*



*Rue George Sand*

### 3.5 BILAN DE LA CONSOMMATION RECENTE DES ESPACES NATURELS

L'évolution urbaine de Villeteuse depuis 2003 peut être classée en deux catégories :

- les secteurs de densification ;
- les secteurs d'extension urbaine.

**Les secteurs de densification et de mutation** sont des espaces qui ont connu principalement des opérations de renouvellement urbain dans le cadre :

- de la politique de ville en faveur de la rénovation urbaine : au nord de la cité Allende (50 logements sous forme d'habitat collectif et de maisons de ville) ;
- de la finalisation de la ZAC Centre-ville amorcée dans les années 1980 : pointe nord du centre-ville avec les maisons de ville rue Roger Salengro et la résidence pour personnes âgées rue du 19 mars 1962 ;
- de la requalification et de la modernisation de la Z.A.E. du Château : site de maintenance et de remisage du tramway T8, îlot « Spirit », technicentre SNCF des Joncherolles ;
- de l'amélioration des équipements publics : les tribunes des stades Dian et Bernard Lama.

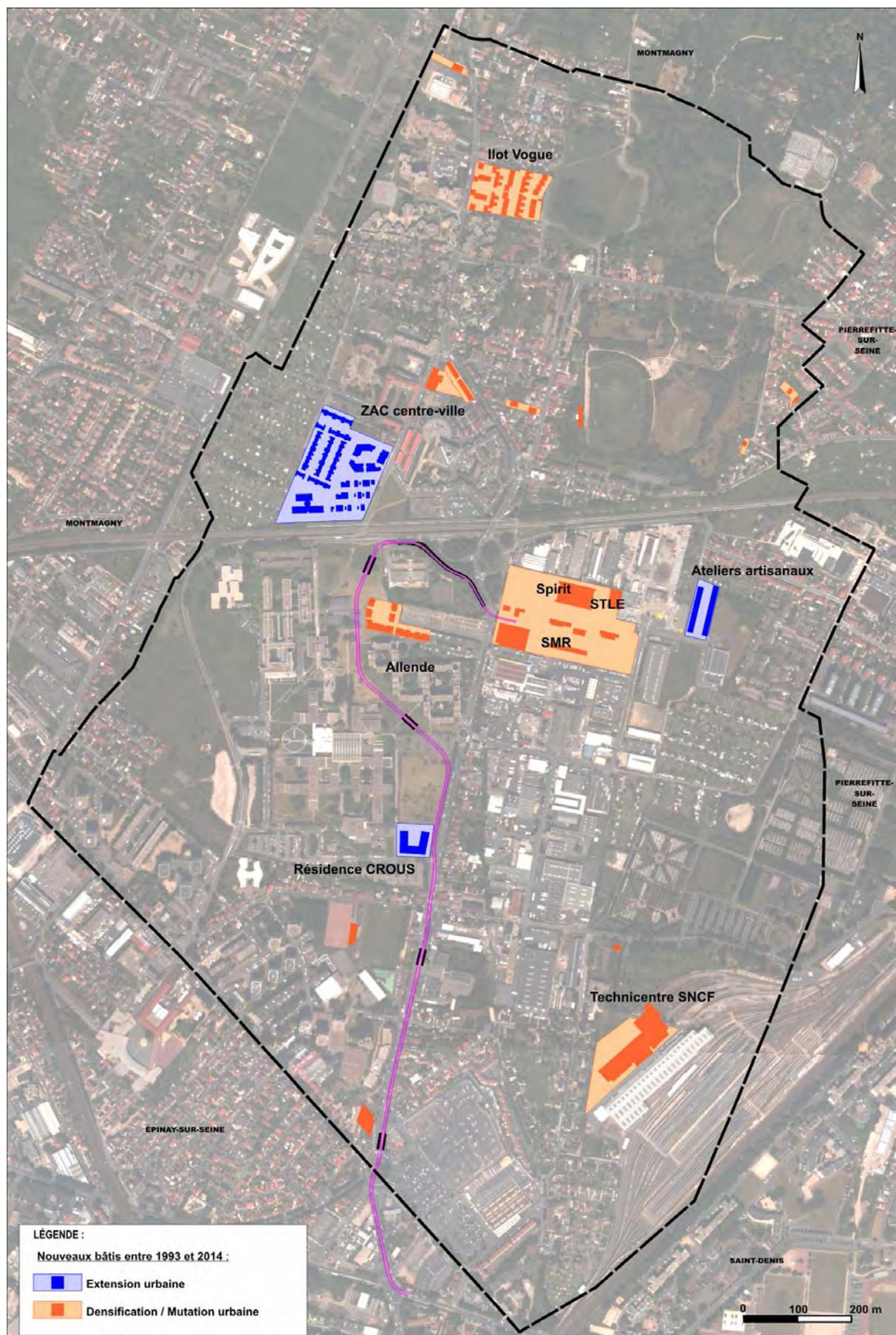
A ces secteurs s'ajoutent des opérations d'initiative privée :

- la réalisation d'un lotissement résidentiel sur l'ancien site d'activité Vogue ;
- une nouvelle résidence d'habitat collectif de 16 logements au 206-210 avenue de la division Leclerc ;
- la construction de quelques pavillons.

**Les secteurs d'extension urbaine** ne concernent que 3 espaces :

- la finalisation de la partie ouest de la ZAC Centre-ville avec des logements familiaux et une résidence étudiante (2,9 ha) ;
- la construction d'ateliers artisanaux au nord-est de la Z.A.E. du Château (0,4 ha) ;
- la construction d'une résidence étudiante de 200 logements sur la partie sud de l'îlot des Poiriers (0,4 ha).

Ces secteurs d'extension urbaine, en continuité ou au sein du tissu existant, ont pu voir le jour grâce à la consommation sur 11 ans de 3,7 ha d'espaces naturels, anciennes friches inexploitées, ne représentant que 1,6 % du territoire communal.

Les secteurs d'extension et de densification urbaines

### 3.6 SYNTHÈSE-ENJEUX

La structure de la ville d'aujourd'hui témoigne des évolutions successives de son urbanisation généralement organisées en une succession d'ensembles qui se juxtaposent. Notamment :

- le village d'origine qui, bien qu'il ait disparu, marque encore aujourd'hui l'espace central principal et, en quelque sorte, le cœur de la ville ;
- l'ancien château et son parc aujourd'hui occupé par la zone d'activités économiques du Château sur l'essentiel de ces anciennes emprises foncières ;
- les développements de grands ensembles de logements de diverses époques ;
- l'implantation de l'université Paris 13 et le cimetière intercommunal sur de vastes emprises.

De même, l'organisation viaire actuelle de la commune s'inscrit pour beaucoup sur les emprises passées.

Le développement de la commune a, sous bien des aspects, été fortement contraint avec notamment :

- les réseaux des lignes à haute tension qui neutralisent une partie du territoire en y créant des coupures ;
- des réserves foncières pour extension, cimetière intercommunal et université en particulier, qui gèlent des parties du territoire sans que la vocation des espaces soit clairement définie.

Fruit de ces histoires de son développement mais aussi des particularités de son site, la ville bénéficie aujourd'hui de la présence de vastes espaces libres ou verts, lesquels représentent près de 30 % de sa superficie avec en particulier :

- le parc régional de la Butte Pinson ;
- les jardins familiaux ;
- le cimetière paysager intercommunal.

Ces extensions de l'urbanisation par ensembles successifs ont notamment pour effet de présenter aujourd'hui un véritable patrimoine architectural qui témoigne d'époques caractéristiques et successives tels que :

- des ensembles de tours et barres de logements sociaux ;
- la cité Renaudie ;
- la tour des Jeunes Mariés.

- Mieux relier les quartiers et secteurs de la ville au bénéfice de l'amélioration du paysage urbain, de la réduction des coupures et d'un meilleur lien social entre les habitants ;
- Tirer parti de l'arrivée des transports en commune pour mieux structurer la ville et la doter d'un véritable centre ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager de la ville.



## **4 - LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE**

## 4.1 LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES

### 4.1.1 Une croissance démographique qui repart à la hausse

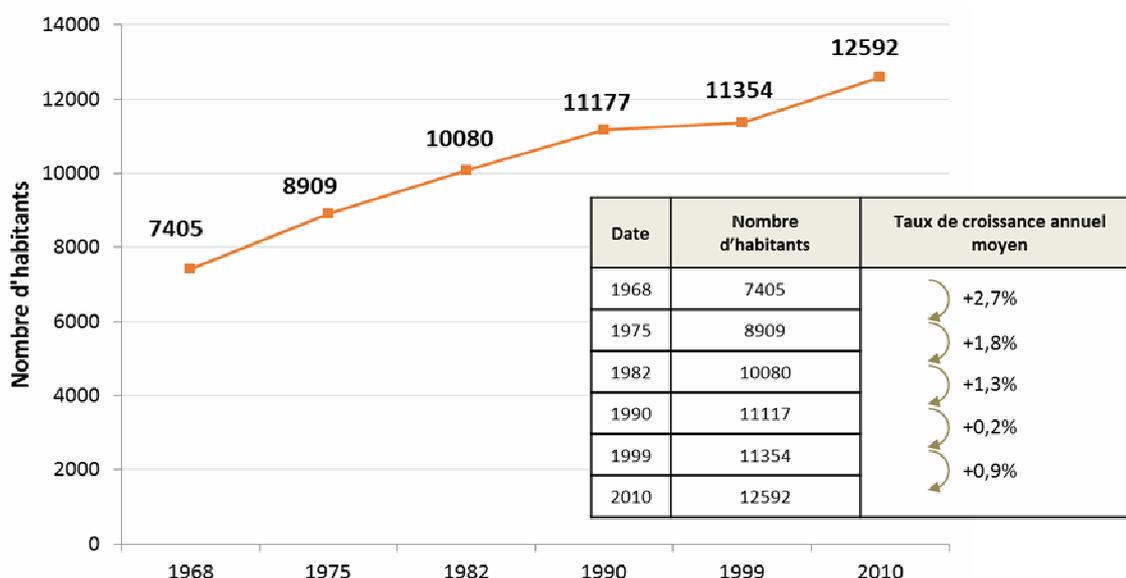
Selon les résultats des enquêtes annuelles de l'INSEE, la commune comptait 12 592 habitants en 2010. Ce chiffre marque la poursuite de la croissance démographique de Villeteuse entre 1999 et 2010 avec près de 1 238 habitants de plus que 11 ans auparavant.

Après avoir connu une forte croissance démographique entre 1968 et 1975, la croissance de la population de Villeteuse s'est stabilisée autour de 1% par an, puis a chuté à 0,2% par an entre 1990 et 1999. Depuis 1999, la croissance démographique repart à la hausse avec une augmentation de la population qui retrouve un rythme similaire à la période 1982-1999.

Villeteuse a ainsi connu quatre périodes distinctes :

- **une période de croissance démographique forte entre 1968 et 1975** : la population a augmenté de près de 20,3% (+1500 habitants environ) durant cette période avec une croissance annuelle de la population de quelques 2,7% ;
- **une période de croissance démographique modérée entre 1975 et 1990** : la population a augmenté de 13,1% entre 1975 et de 1982 (+1000 habitants) puis de 10,1% entre 1982 et 1990 (+1000 habitants) ;
- **une période de croissance démographique faible entre 1990 et 1999** : la population s'est augmentée de seulement 1,6% en 9 ans avec un rythme de croissance annuelle de 0,2% (+170 habitants) ;
- **une période de reprise de la croissance démographique entre 1999 et 2010** : la population de Villeteuse a augmenté de 10,9% (+1200 habitants environ), soit une croissance démographique équivalente à celle de la période 1982-1990.

#### Evolution démographique de Villeteuse entre 1968 et 2010



Source : Recensements de la population, INSEE

### 4.1.2 L'évolution démographique comparée

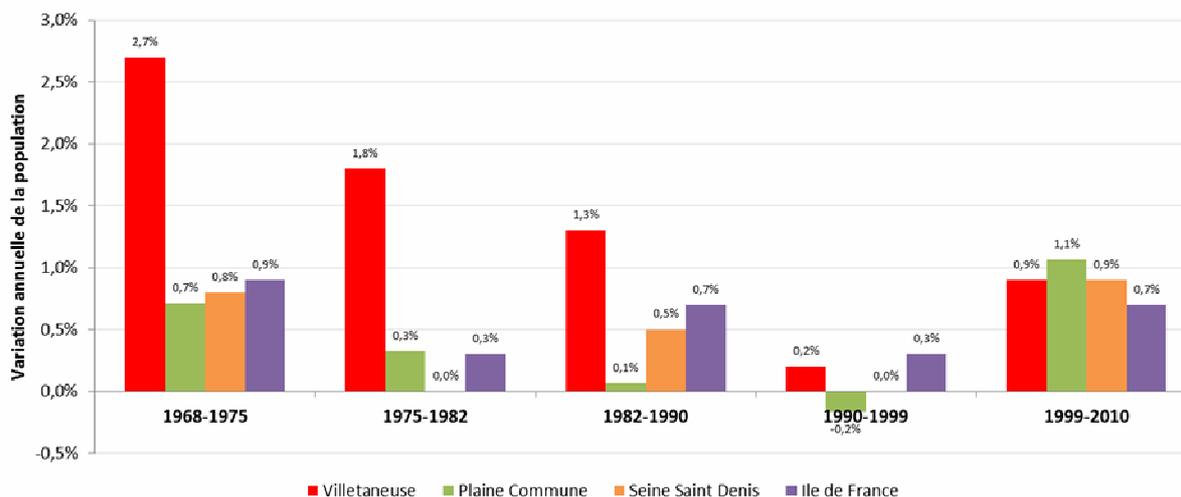
L'évolution comparée de la croissance démographique de Villetaneuse avec l'ensemble de l'agglomération de Plaine Commune, le département de Seine-Saint-Denis et la Région Ile-de-France permet d'analyser l'importance relative de l'augmentation de la population sur la commune.

Il apparaît tout d'abord que le rythme de croissance de la population de Villetaneuse, bien qu'ayant fortement chuté entre 1975 et 1999 est resté positif à chaque période intercensitaire.

L'analyse comparée des territoires de comparaison montre trois grandes périodes :

- durant la période 1968-1990, le rythme de croissance annuelle de la population à Villetaneuse est très important en proportion de la population municipale initiale. Le ralentissement de la croissance démographique entre 1975 et 1982 puis entre 1982 et 1990 est similaire à l'ensemble de Plaine Commune en proportion mais contraire à l'ensemble de l'Ile-de-France et de la Seine-Saint-Denis qui connaissent des phases de croissance démographique modérée ou nulle avec des phases de reprise de la croissance démographique ;
- durant la période 1990-1999, alors que l'ensemble du territoire de Plaine Commune voit sa population baissée et que la croissance démographique est nulle dans le département de Seine-Saint-Denis, la population continue à croître à Villetaneuse mais faiblement ;
- à partir de 1999, le rythme de croissance démographique de Villetaneuse de 0,9% par an retrouve un niveau similaire à l'ensemble du département de Seine-Saint-Denis mais est inférieur à celui de Plaine Commune.

#### Analyse comparée de la variation annuelle de la population



Source : Recensements de la population, INSEE

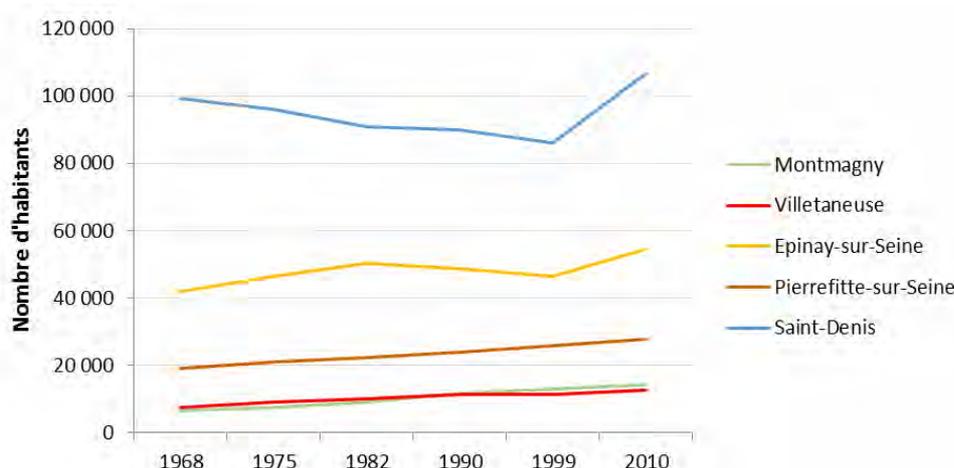
L'analyse comparée de la variation annuelle de la population de Villetaneuse avec celle des communes limitrophes montre que, depuis 1999, l'ensemble des villes connaît une période de reprise de la croissance démographique, avec notamment une forte augmentation de la population à Saint-Denis.

L'analyse comparée établie commune par commune sur la période 1968-1999 montre des situations différentes d'une commune à une autre :

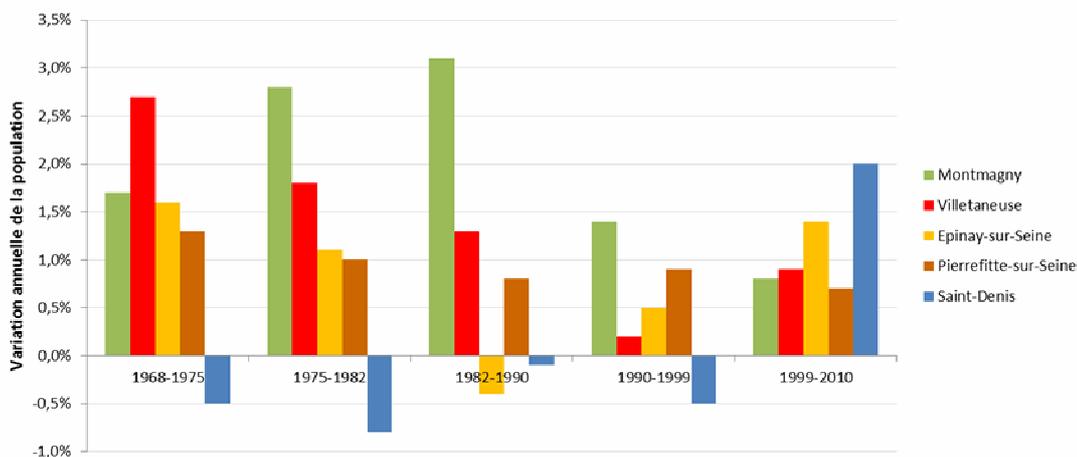
- Saint-Denis a connu une perte constante de population entre 1968 et 1999 et connaît depuis 1999 un fort regain de croissance démographique ;
- Pierrefitte-sur-Seine marquée par une croissance constante de sa population ;
- Villetaneuse et Epinay-sur-Seine qui ont connu une forte croissance démographique, puis une baisse de la croissance et un regain récent de population ;
- Montmagny qui après avoir connu un rythme très élevé de croissance démographique, rejoint sur la période récente un rythme de croissance proche de Villetaneuse, Epinay-sur-Seine et Pierrefitte-sur-Seine.

A l'échelle de l'ensemble de la période 1968-2010, Villetaneuse est la commune de l'agglomération qui a connu la plus forte croissance annuelle de sa population avec un rythme annuel moyen d'environ 1,35% par an, contre 0,4% pour l'ensemble de l'agglomération Plaine Commune tandis que Montmagny se situe autour de 2% de croissance de population par an.

#### Evolution comparée du nombre d'habitants commune par commune



#### Analyse comparée de la variation annuelle du nombre d'habitants commune par commune



Source : Recensements de la population, INSEE

## 4.2 LES COMPOSANTES DE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

### 4.2.1 L'évolution du solde migratoire, une corrélation importante avec le niveau de croissance démographique

Deux facteurs interviennent sur l'évolution démographique :

- le solde naturel qui exprime la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au cours d'une période sur la commune ;
- le solde migratoire qui traduit le nombre d'entrées (personnes qui emménagent sur le territoire de Villetaneuse) et de sorties (personnes qui quittent le territoire de Villetaneuse) sur un territoire donné.

#### Un fort taux de natalité à Villetaneuse

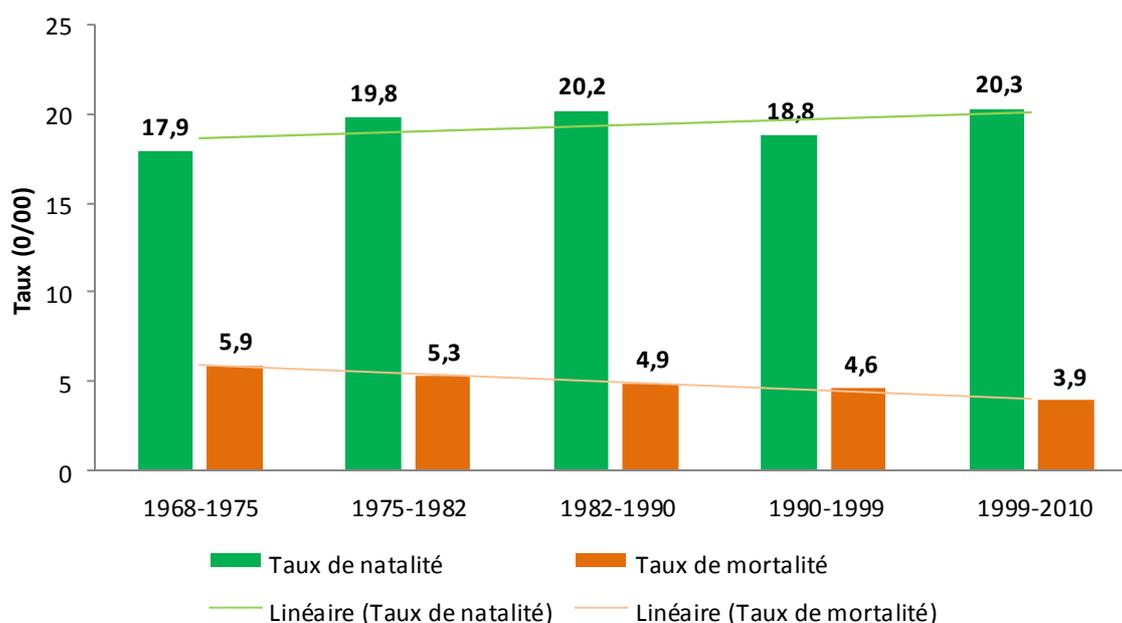
Avec un taux de natalité passé de 18,8 à 20,3 entre 1999 et 2010 tandis que le taux de mortalité a continué de chuter entre 1999 et 2010, le solde naturel à Villetaneuse est très positif et en augmentation depuis ces dernières années.

Sur l'ensemble de la période 1968-2010, le solde naturel est de 14,5.

A titre de comparaison, le taux de natalité pour l'ensemble de l'Ile-de-France s'établit à 15,2 entre 1990 et 1999 et 15,6 entre 1999 et 2010. Sur l'ensemble de la période 1968-2010, le solde naturel est de 7,9.

Le taux de natalité à Villetaneuse est donc fort, soit près du double de l'ensemble de l'Ile-de-France, avec un solde naturel relativement constant sur l'ensemble de la période 1968-2010.

Evolution des taux de natalité et de mortalité à Villetaneuse



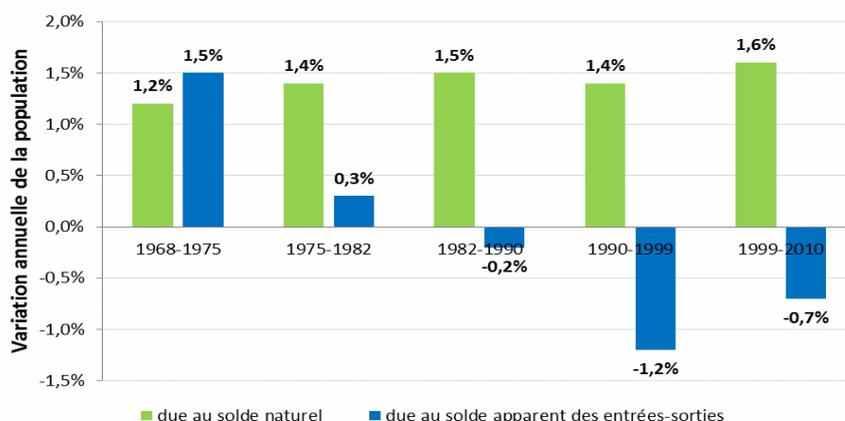
Source : Recensements de la population, INSEE

### Un solde migratoire qui a connu beaucoup de fluctuations

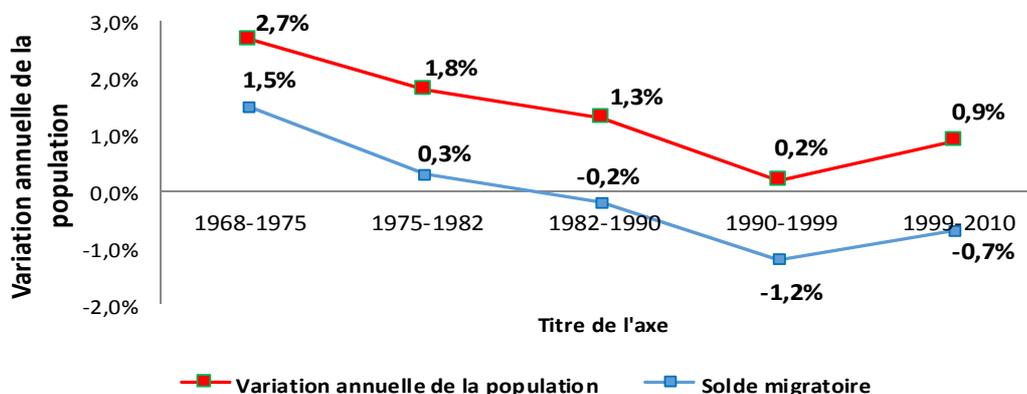
Le rythme annuel de la croissance démographique de Villeteuse s'explique par la variation au fil du temps du solde migratoire. La comparaison des soldes naturels et migratoires permet d'expliquer les quatre phases d'évolution de la population de Villeteuse :

- entre 1968 et 1975, le dynamisme de Villeteuse est fort avec une arrivée importante de nouveaux habitants, corrélée à un fort taux de natalité : la croissance globale de la population est forte avec un rythme de croissance annuelle de 2,9% par an ;
- entre 1975 et 1990, le solde migratoire devient faible avec un nombre d'arrivées qui compense tout juste le nombre de départs. Le solde naturel positif explique à lui seul le rythme de croissance annuelle de la population de l'ordre de 1,5% par an ;
- entre 1990 et 1999, le solde migratoire devient fortement négatif avec un nombre important de départs sur la commune. Le taux de natalité qui reste élevé ne suffit plus à compenser le solde migratoire négatif. Le rythme de croissance annuelle de la population s'établit à 0,2% par an ;
- entre 1999 et 2010, le solde migratoire reste négatif mais remonte. La commune de Villeteuse connaît un dynamisme nouveau avec un taux de natalité qui se renforce également. Le rythme de croissance annuelle de la population repart à la hausse avec une variation de 1,0% par an.

#### Part de la variation annuelle de population entre le solde naturel et le solde migratoire



#### Corrélation entre la variation annuelle de population et le solde migratoire



Source : Recensements de la population, INSEE

#### 4.2.2 L'évolution comparée des soldes naturels et migratoires

L'évolution comparée des soldes naturels et migratoires de Villetaneuse avec l'ensemble de l'agglomération de Plaine Commune, le département de Seine-Saint-Denis et la Région Ile-de-France permet d'analyser l'importance relative de la variation du solde migratoire et du solde naturel à Villetaneuse.

##### Un solde naturel très élevé à Villetaneuse

Le solde naturel de Villetaneuse est le plus élevé des territoires de comparaison à chaque période intercensitaire. Villetaneuse a un taux de natalité plus élevé que l'ensemble de Plaine Commune, le département de Seine-Saint-Denis et la région Ile-de-France.

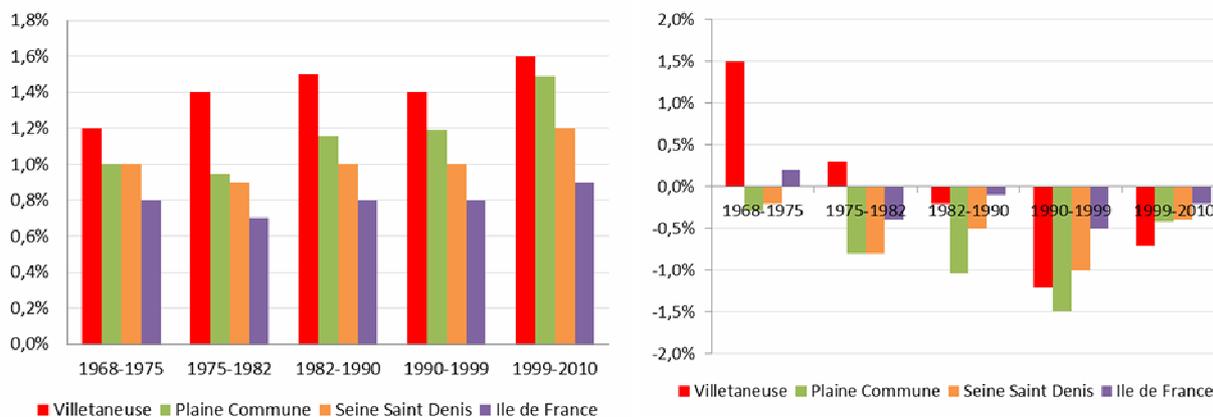
L'écart avec l'ensemble de l'Ile-de-France se renforce encore sur la période récente 1999-2010 mais se réduit avec l'ensemble de l'agglomération Plaine Commune.

##### Un solde migratoire qui remonte progressivement

Par rapport aux territoires de comparaison, l'évolution du solde migratoire de Villetaneuse connaît trois périodes distinctes :

- entre 1968 et 1975, le solde migratoire est très élevé à Villetaneuse, alors qu'il est négatif sur l'ensemble du territoire de Plaine Commune et à l'échelle du département de Seine-Saint-Denis ;
- entre 1975 et 1999, le solde migratoire chute à un rythme proche de l'ensemble des territoires de comparaison, même si celui résiste mieux jusqu'en 1982, avant de connaître une forte baisse de façon similaire à l'ensemble de l'agglomération Plaine Commune et au département de la Seine-Saint-Denis ;
- entre 1999 et 2010, le solde migratoire remonte à Villetaneuse mais de façon moins importante que dans l'ensemble des territoires de comparaison.

#### Analyse comparée de la variation du solde naturel et du solde migratoire



Source : Recensements de la population, INSEE

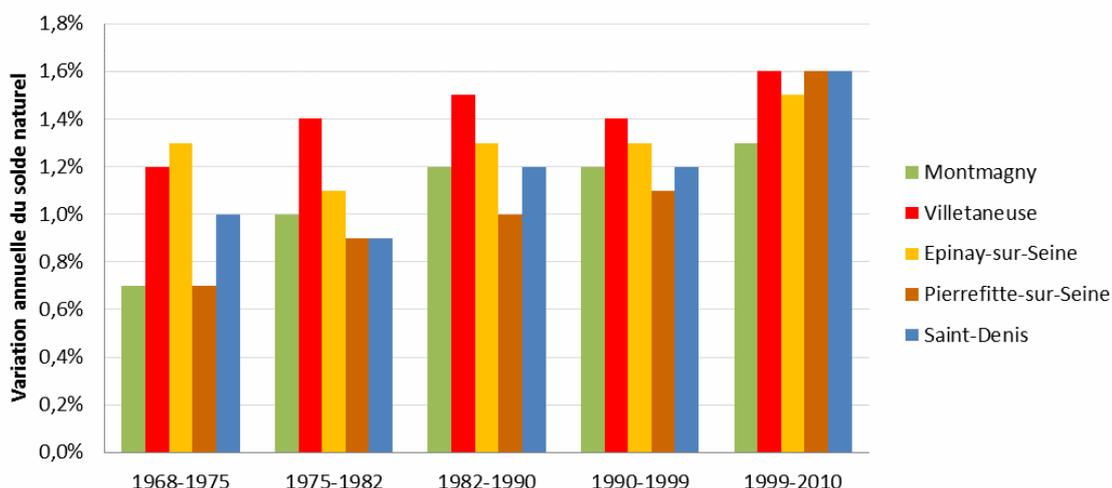
### Un solde migratoire négatif sauf à Saint-Denis

Villetaneuse a le solde naturel le plus élevé des communes membres de Plaine Commune sur l'ensemble des périodes entre 1968 et 2010 et par rapport aux communes limitrophes. L'écart entre les communes, très marqué jusqu'en 1999, se réduit toutefois entre 1999 et 2010.

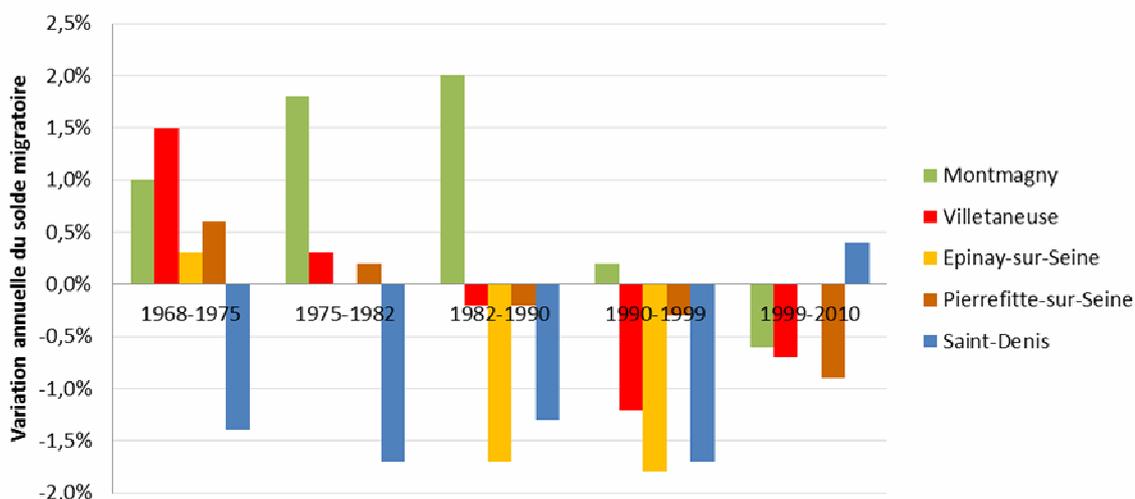
L'analyse comparée du solde migratoire commune par commune montre une situation antagoniste entre Montmagny et Saint-Denis. Après avoir connu un solde migratoire très élevé entre 1968 et 1990, Montmagny connaît depuis 1990 un solde migratoire faible puis négatif. Le solde migratoire de Saint-Denis est à contrario positif depuis 1999 après avoir été fortement négatif entre 1968 et 1999.

Les communes de deuxième couronne de l'agglomération Plaine Commune (Villetaneuse, Epinay-sur-Seine et Pierrefitte-sur-Seine) ont connu quant à elles une baisse du solde migratoire entre 1968 et 1999 et connaissent depuis 1999 un regain partiel de population.

#### Analyse comparée de la variation du solde naturel commune par commune



#### Analyse comparée de la variation du solde migratoire commune par commune



Source : Recensements de la population, INSEE

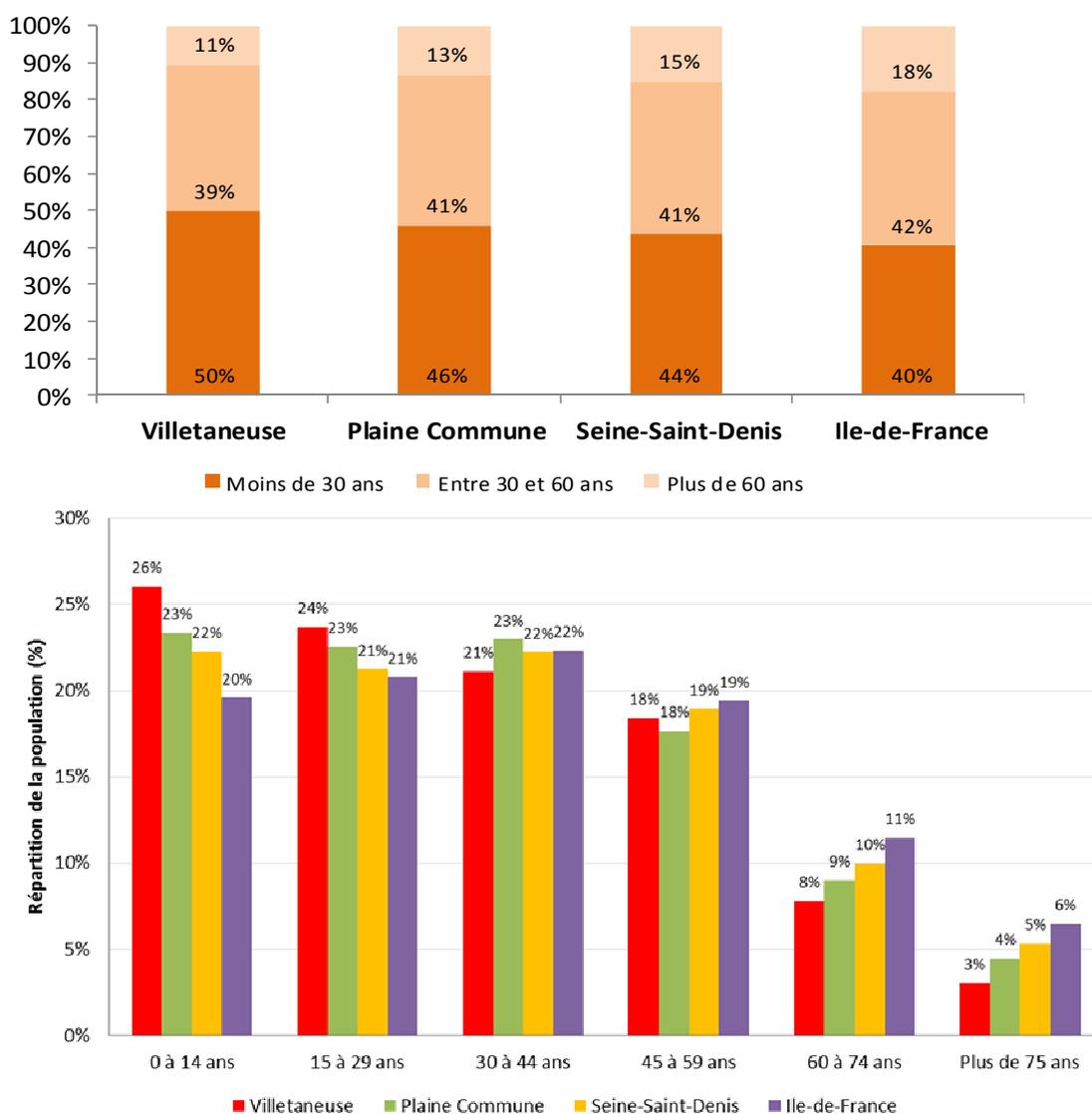
## 4.3 LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

### 4.3.1 Une population jeune

La population de Villetaneuse est jeune. En 2010, près de 50% des habitants a moins de 30 ans tandis que seulement 11% a plus de 60 ans. L'indice de jeunesse (rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans) est de 3,15 à Villetaneuse (c'est-à-dire qu'il y a environ 3 jeunes pour une personne âgée).

L'analyse comparée de la répartition de la population par tranche d'âges de Villetaneuse avec l'ensemble de l'agglomération de Plaine Commune, le département de Seine-Saint-Denis et la Région Ile-de-France atteste que la part des moins de 30 ans est particulièrement importante sur la commune.

#### Analyse comparée de la répartition de la population par tranche d'âges



Source : Recensements de la population, INSEE

L'analyse des recensements effectués par l'INSEE montre que 50% de la population communale à moins de 30 ans contre 46% pour l'ensemble de Plaine Commune, 44% pour la Seine-Saint-Denis et 40% pour l'ensemble de l'Île-de-France.

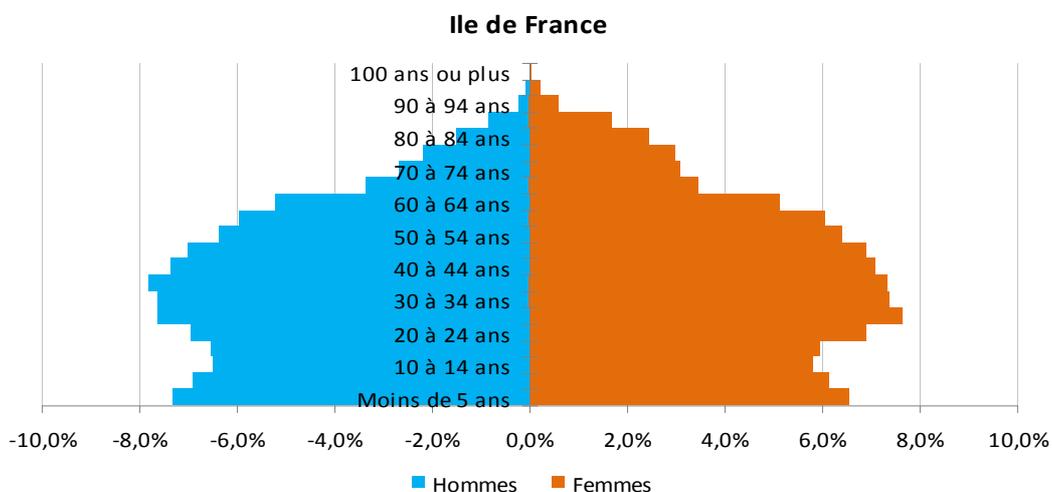
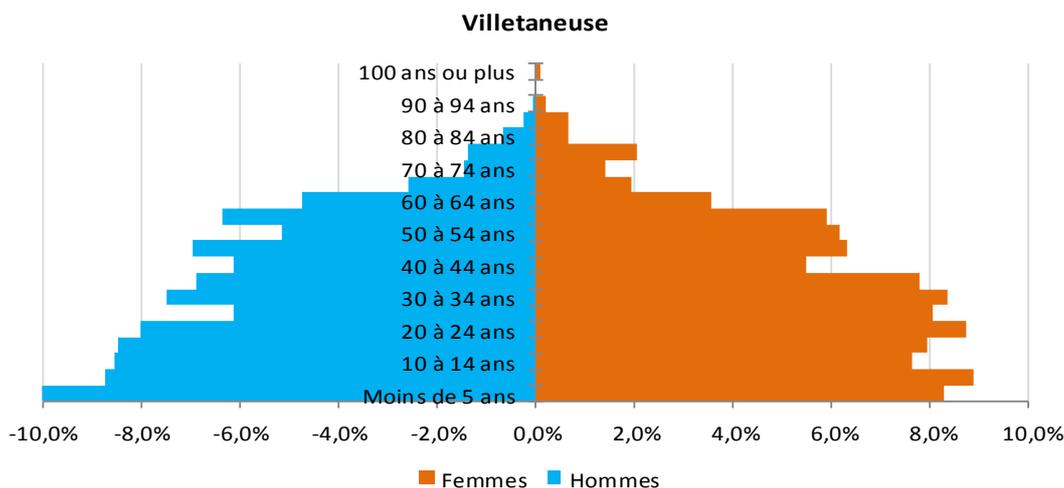
La part des moins de 14 ans est particulièrement marquée à Villeteuseuse, avec une proportion de 26% de la population communale.

A l'opposée, la part des plus de 60 ans n'est que de 11% à Villeteuseuse contre 13% pour l'ensemble de Plaine Commune, 15% pour la Seine-Saint-Denis et 18% pour l'ensemble de l'Île-de-France.

Les pyramides des âges ci-dessous mettent en évidence une situation démographique particulière à Villeteuseuse, en triangle jusque sa base :

- la part des jeunes est élevée notamment celle des 5 à 25 ans alors qu'à l'échelle régionale, cette tranche d'âge a connu un déficit de naissance ;
- la part des populations âgées est faible avec une proportion de personnes ayant plus de 60 ans plus étroites que dans l'ensemble de la Région Île-de-France.

### Comparaison des pyramides des âges communale et régionale



Source : Recensements de la population, INSEE

### 4.3.2 Un vieillissement de la population

A l'image de la tendance nationale, la structure démographique évolue à Villetaneuse vers un vieillissement de la population.

Depuis 1990, les tranches d'âge comprises entre 0 et 44 ans ont tendance à diminuer tandis que celles comprises entre 45 ans et plus de 75 ans ont tendance à augmenter.

Ainsi, tandis que la part des 0 à 14 ans s'est stabilisée à environ 26% entre 1990 et 2010, la part des 15 à 29 ans est passée de 24 % de la population en 2010 contre 27% en 1990, et celle des 30 à 44 ans est passée de 34% à 21%.

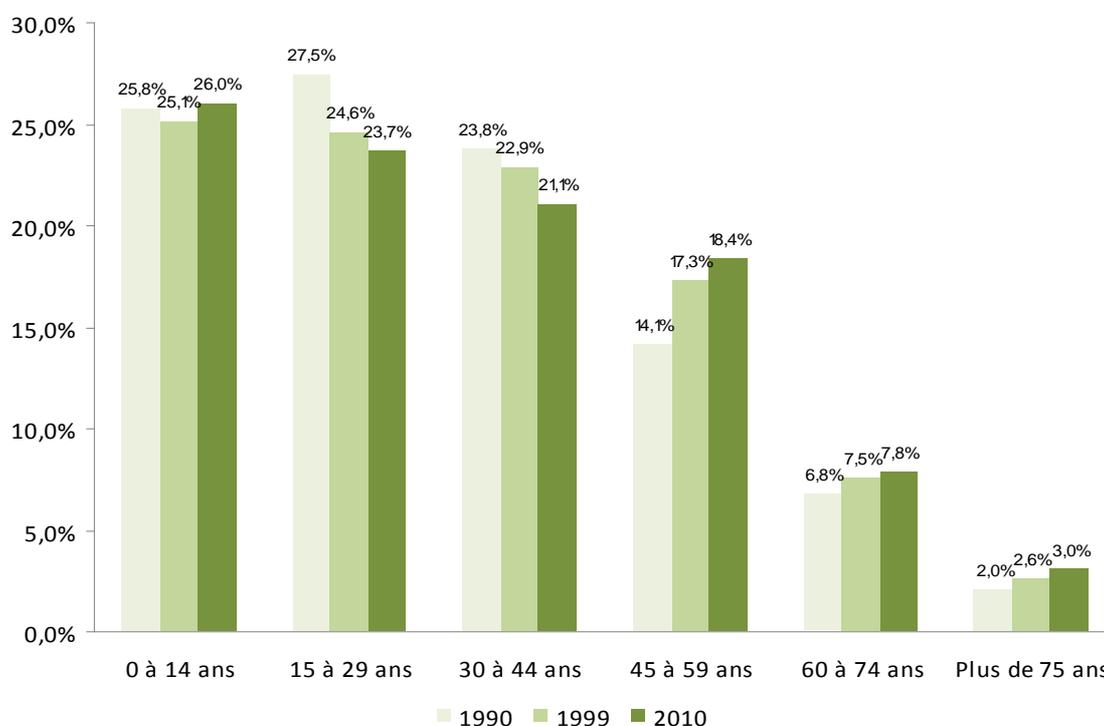
A contrario la part des 45 à 59 ans est passée de 14% à 18,4%, la part des 60 à 75 ans est passée de 6,8% à 7,8% et la part des plus de 75 ans est passée de 2% à 3%.

Dans le détail, on observe que la tranche d'âge des 15 à 29 ans est celle qui a le plus diminué entre 1990 et 2010 avec une baisse de 3,8% et la tranche d'âge des 45 à 59 ans est celle qui a le plus augmenté entre 1990 et 2010 avec une hausse de 4,3%.

Ainsi, Villetaneuse est marquée par deux caractéristiques fortes bien qu'antagonistes :

- une jeunesse de la population, avec près de  $\frac{1}{4}$  des habitants qui ont moins de 14 ans, taux qui reste stable entre 1990 et 2010 ;
- un vieillissement de la population, avec une hausse entre 1990 et 2010 des 45 à 59 ans au détriment des 15 à 29 ans.

#### Evolution de la répartition de la population par tranche d'âges entre 1990 et 2010



Source : Recensements de la population, INSEE

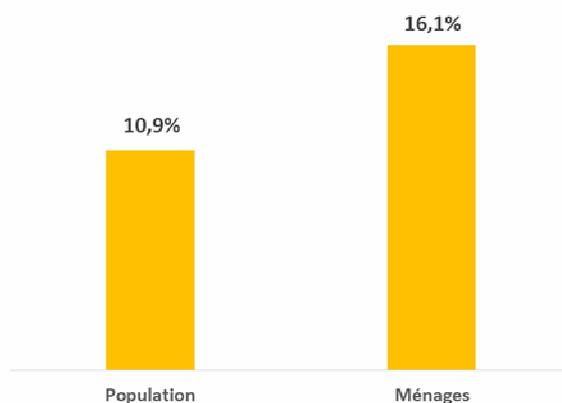
## 4.4 LES CARACTERISTIQUES DES MENAGES

### 4.4.1 Des ménages en forte progression

Selon les résultats des enquêtes annuelles de l'INSEE, la commune comptait 4324 ménages en 2010 contre 3724 ménages en 1999, soit une augmentation de quelques 600 ménages à Villetaneuse.

L'évolution comparée du nombre d'habitants et du nombre de ménages montre une évolution du nombre de ménages entre 1999 et 2010 a été de 16,1% contre 10,9% pour le nombre d'habitants. Le nombre de ménages à Villetaneuse est donc en forte progression par rapport à l'évolution démographique.

#### Evolution comparée du nombre d'habitants et de ménages entre 1999 et 2010 à Villetaneuse

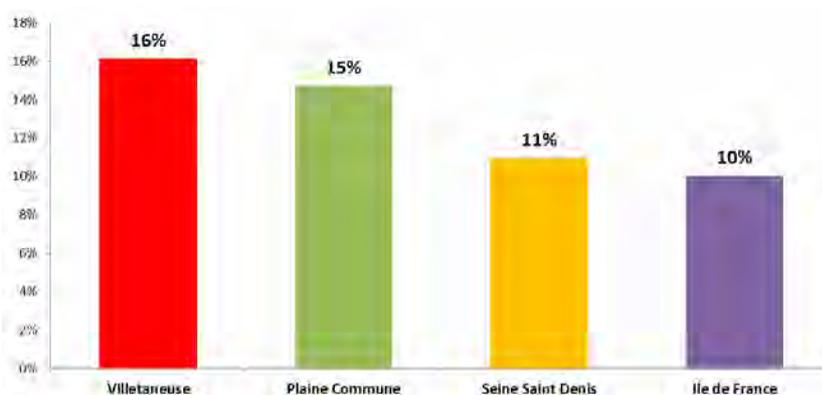


Source : Recensements de la population, INSEE

L'évolution comparée du nombre de ménages de Villetaneuse entre 1999 et 2010 avec l'ensemble de l'agglomération de Plaine Commune, le département de Seine-Saint-Denis et la Région Ile-de-France montre que l'évolution du nombre de ménages est particulièrement marquée sur le territoire communal.

Si l'évolution du nombre de ménages est en effet de 16% à Villetaneuse entre 1999 et 2010, cette évolution est de 15% pour l'ensemble de Plaine Commune, 11% pour le département de la Seine-Saint-Denis et 10% pour l'ensemble de l'Ile-de-France.

#### Evolution comparée du nombre de ménages entre 1999 et 2010



Source : Recensements de la population, INSEE

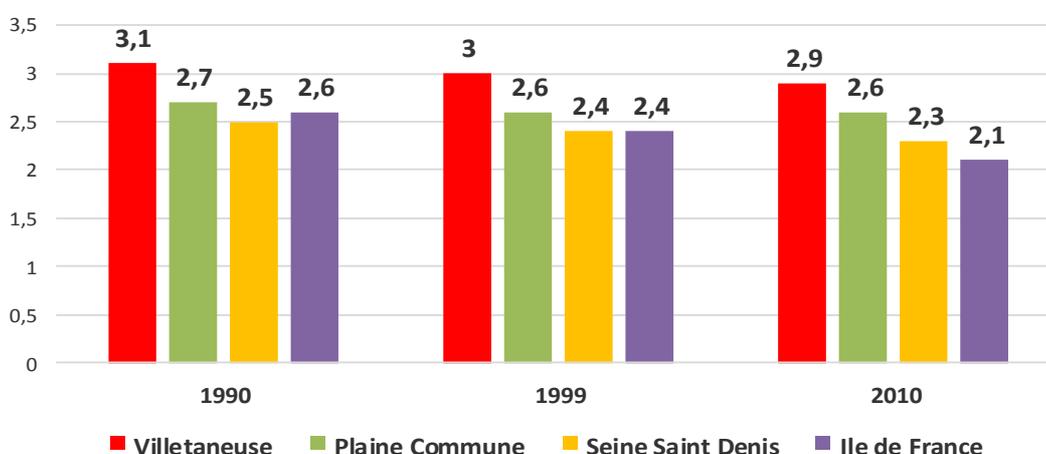
#### 4.4.2 Une taille des ménages élevée qui tend à diminuer

Le nombre moyen de personnes par ménage, appelé également taille des ménages est de 2,9 à Villetaneuse en 2010.

Villetaneuse a la taille moyenne des ménages la plus élevée des territoires de comparaison. Celle-ci est en effet de 2,6 pour Plaine Commune, 2,3 pour la Seine-Saint-Denis et 2,1 pour l'ensemble de l'Ile-de-France.

Comme pour l'ensemble de la région Ile-de-France et du département de Seine-Saint-Denis, la taille moyenne des ménages tend toutefois à diminuer. De 3,1 en 1990, celle-ci est passée à 2,9 en 2010.

Evolution comparée du nombre d'habitants et de ménages entre 1999 et 2010



Source : Recensements de la population, INSEE

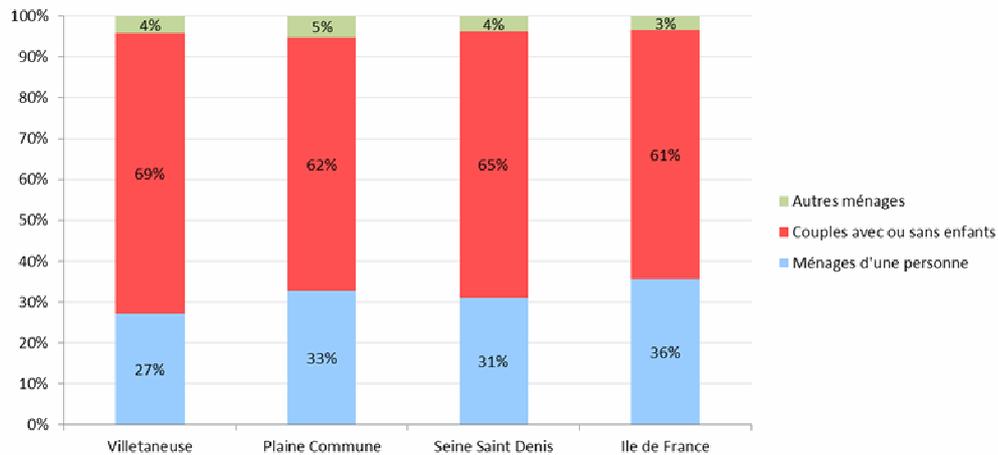
#### 4.4.3 Les familles avec enfants, principaux ménages de Villetaneuse

En 2010, 69% des ménages de Villetaneuse étaient des couples. Ce taux est supérieur à celui observé dans les territoires de comparaison, respectivement de 65% dans pour le département de Seine-Saint-Denis, 62% pour l'agglomération Plaine Commune et 61% pour l'ensemble de la région Ile-de-France.

Par ailleurs, 54% des couples à Villetaneuse sont des couples avec enfants. Ce taux est également supérieur à celui observé dans les territoires de comparaison, de 46% dans pour le département de Seine-Saint-Denis et l'agglomération Plaine Commune et 41% pour l'ensemble de la région Ile-de-France. Les familles avec enfants constituent ainsi les principaux ménages de Villetaneuse.

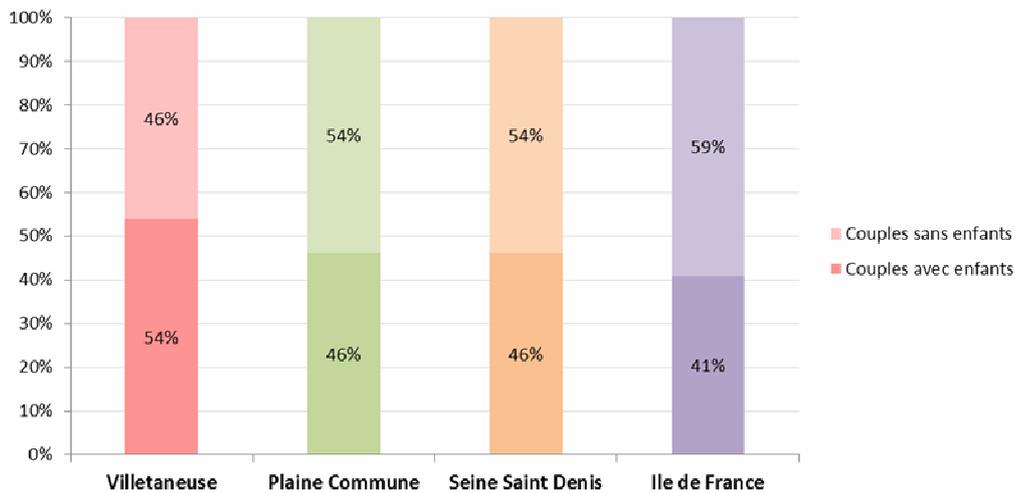
Les couples avec enfants à Villetaneuse sont en majorité de grands ménages avec un taux de natalité particulièrement élevé qui se retrouve dans la composition des ménages. Ainsi, quelques 16% des couples avec enfants ont 3 enfants et 8% ont au moins 4 enfants. Ces taux sont très supérieurs à ceux observés dans les territoires de comparaison avec 11% des couples qui ont 3 enfants et 5% au moins 4 enfants dans le département de Seine-Saint-Denis et seulement 9% des couples qui ont 3 enfants et 3% au moins 4 enfants dans l'ensemble de la région Ile-de-France.

### Evolution comparée de la typologie des ménages en 2010



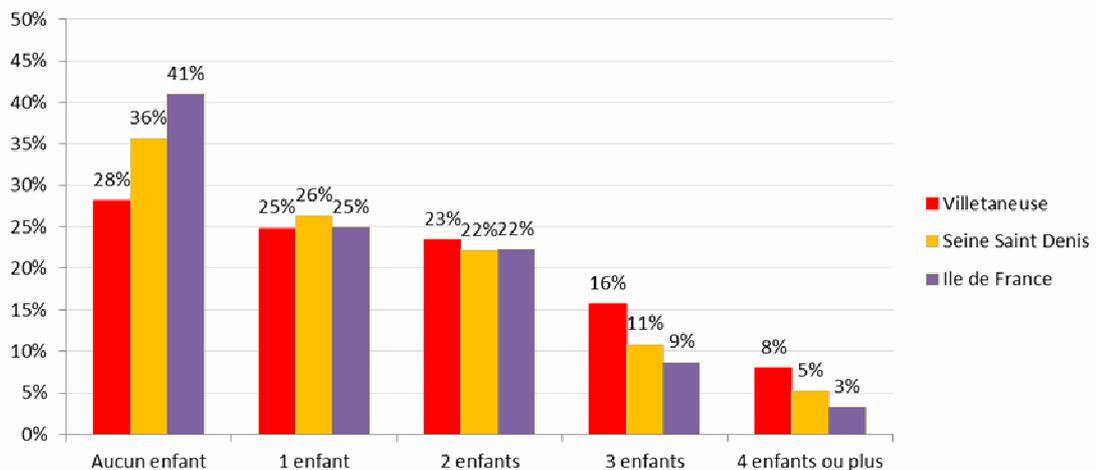
Source : Recensements de la population, INSEE

### Répartition comparée des couples avec ou sans enfants en 2010



Source : Recensements de la population, INSEE

### Comparaison de la répartition des ménages en lien avec le nombre d'enfants en 2010



Source : Recensements de la population, INSEE

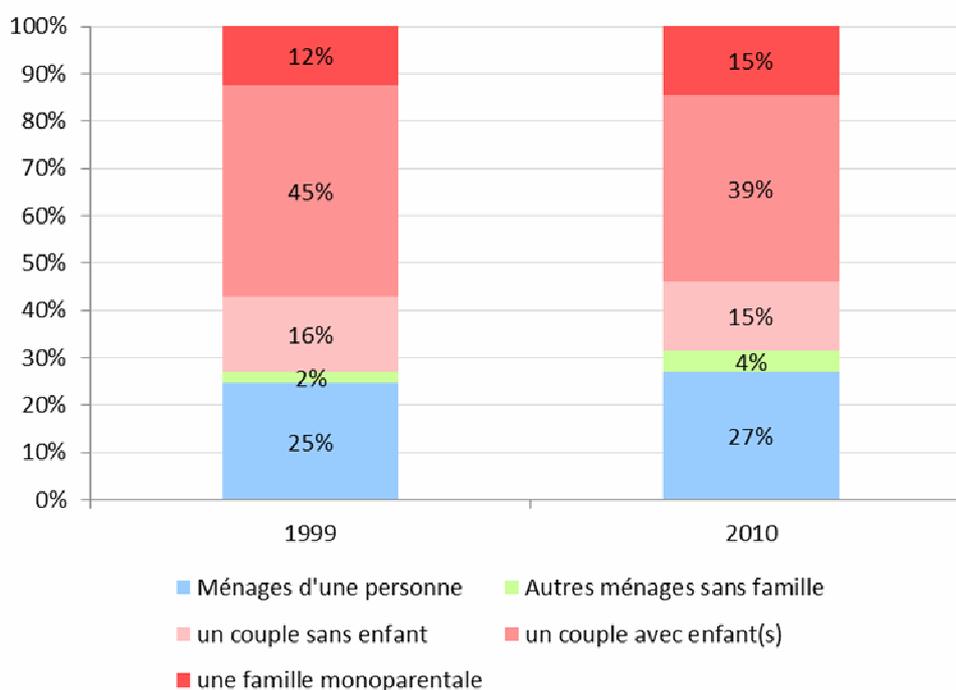
#### 4.4.4 Une augmentation des petits ménages

Entre 1999 et 2010, les ménages d'une personne sont passés de 25% à 27% tandis que sur la même période les couples avec enfants sont passés de 45% à 39%.

Ces chiffres témoignent de deux tendances en cours sur le territoire de Villetaneuse, comme dans l'ensemble des communes de France, à savoir un vieillissement de la population et un phénomène de décohabitation (jeunes quittant le domicile familial, divorces,...).

Villetaneuse est ainsi marquée par une tendance à l'augmentation des petits ménages par rapport aux ménages avec enfants.

Evolution comparée de la typologie des ménages entre 1999 et 2010



Source : Recensements de la population, INSEE

#### 4.4.5 Des ménages avec de faibles revenus

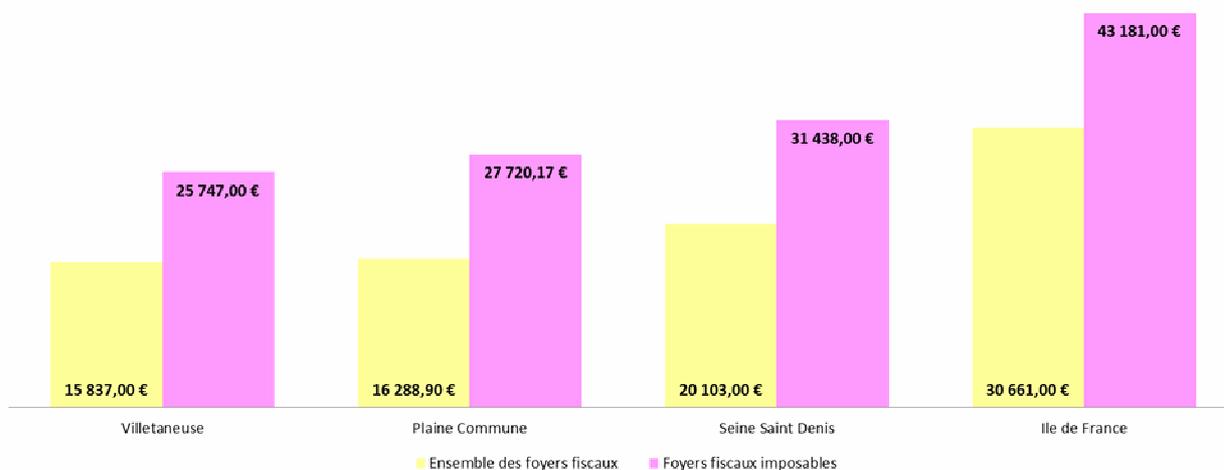
En 2010, le revenu moyen des foyers fiscaux de Villetaneuse s'établit à 15 837 euros, un montant légèrement inférieur aux revenus moyens des foyers fiscaux de Plaine Commune (16 289 euros) et du Département Seine Saint Denis (20 103 euros) et très inférieur à l'ensemble de la région Ile-de-France (30661 euros).

Le revenu moyen des foyers imposables se situe quant à lui à 25 747 euros inférieur également aux territoires de comparaison.

Environ 60% des foyers fiscaux de Villetaneuse ne sont pas imposables. Ce taux est équivalent à celui de l'ensemble de l'agglomération Plaine Commune et supérieur à celui du département de Seine-Saint-Denis (50%) et très supérieur à celui de l'ensemble de la région Ile-de-France (37%).

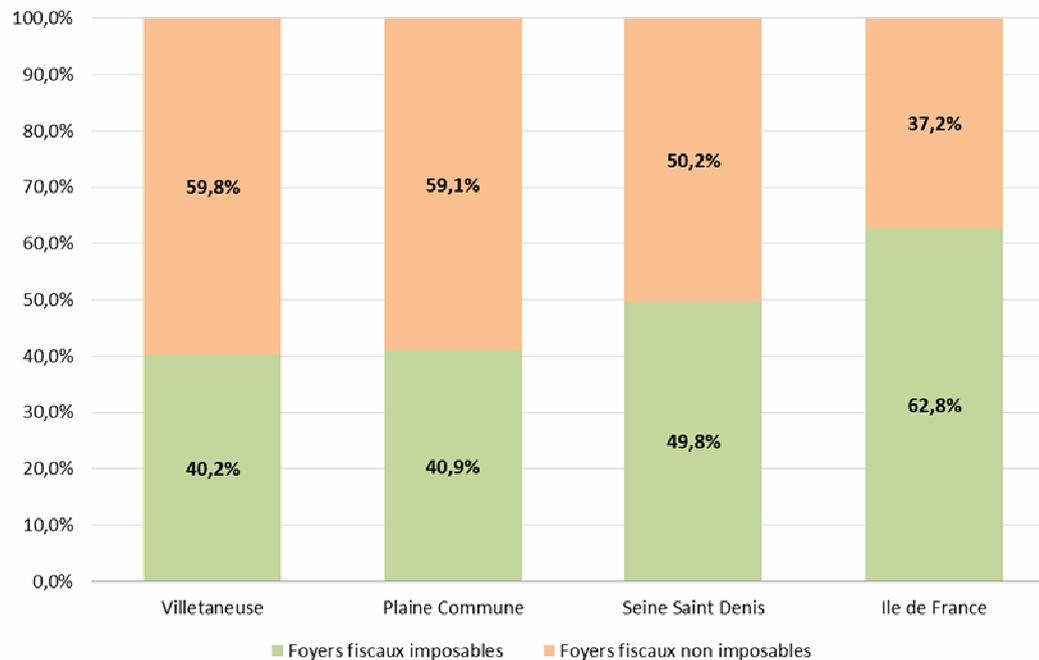
La commune de Villetaneuse accueille ainsi une population parmi les plus faibles revenus des communes de Seine-Saint-Denis.

### Revenus moyens déclarés par l'ensemble des foyers fiscaux et par les foyers fiscaux imposables en 2010



Source : Recensements de la population, INSEE

### Comparaison de la part des foyers fiscaux imposables



Source : Recensements de la population, INSEE

## 4.5 SYNTHÈSE-ENJEUX

Villetaneuse connaît un contexte démographique particulier avec un taux de natalité élevé expliquant la jeunesse de la population, le nombre important d'enfants par ménage et le taux élevé de familles avec enfants qui habitent la commune.

Ce dynamisme a permis d'assurer à Villetaneuse une progression démographique annuelle constamment positive depuis 1968 malgré un solde migratoire négatif sur l'ensemble de la période 1975-2010.

La croissance démographique s'accompagne cependant d'une mutation progressive de la caractéristique des ménages du fait d'un vieillissement de la population et de l'augmentation du nombre de familles monoparentales.

- Une jeunesse de la population qui constitue un atout pour le dynamisme démographique de Villetaneuse ;
- Des besoins spécifiques en services et équipements sur le territoire pour les jeunes et les personnes âgées ;
- Une nécessité de construire des logements pour maintenir la population actuelle et permettre aux familles de rester à Villetaneuse ;
- Des difficultés d'accès à la propriété pour les ménages sur le territoire.



**5 - LES CARACTERISTIQUES DU PARC  
DE LOGEMENTS**

## 5.1 L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

### 5.1.1 Un ralentissement de la croissance du parc de logements

Selon les résultats des enquêtes annuelles de l'INSEE, la commune comptait 4506 logements en 2010. Ce chiffre marque la poursuite de la progression du parc immobilier de Villeteuse avec près de 327 logements de plus que 11 ans auparavant, en 1999.

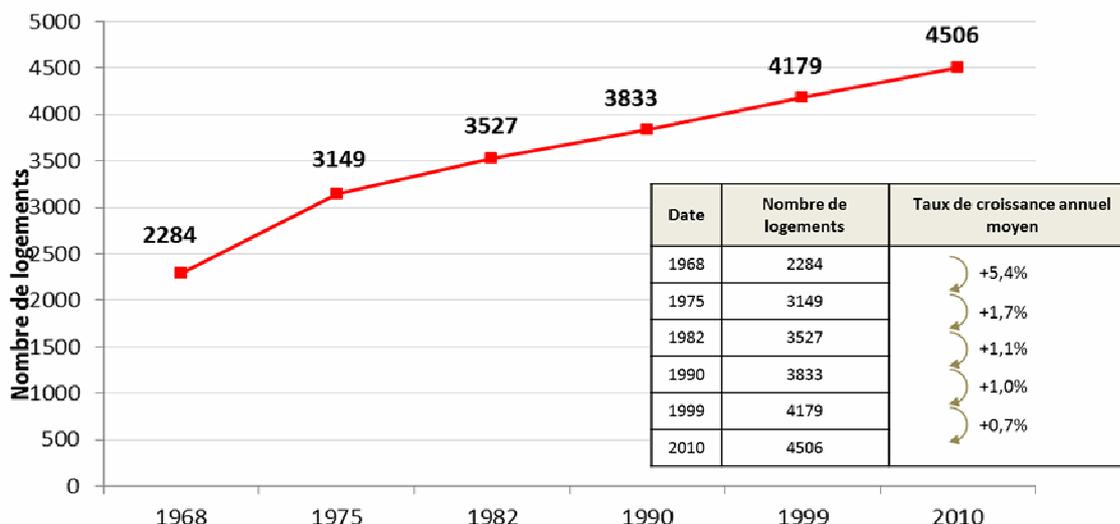
Après avoir connu une forte augmentation du parc de logements entre 1968 et 1975, la croissance annuelle du parc de logements diminue d'années en années. La variation annuelle du parc a ainsi chuté à 0,7% par an entre 1999 et 2010.

Cette évolution du parc de logements peut s'expliquer par l'urbanisation rapide de la commune dans les années 1970, du fait de l'arrivée de l'université et de la construction de grands ensembles à vocation d'habitat collectif, notamment dans le secteur Sud de la commune, aux abords de la route de Saint-Leu.

A partir des années 1980, la construction de nouveaux logements s'est opérée de manière plus diffuse au sein du territoire urbanisé. Depuis les années 1990, le rythme de croissance de logements est relativement stable et s'établit autour de 1% par an, même si la variation annuelle du parc diminue d'années en années.

La Ville est par ailleurs engagée dans de vastes programmes de renouvellement urbain dont la mise en œuvre récente n'est pas encore visible dans les chiffres de l'INSEE. Ils visent à améliorer la qualité du parc de logements existant par des opérations de démolition/reconstruction et à construire de nouveaux logements.

#### Evolution du parc de logements de Villeteuse entre 1968 et 2010



Source : Recensements de la population, INSEE

### 5.1.2 L'évolution comparée du parc de logements

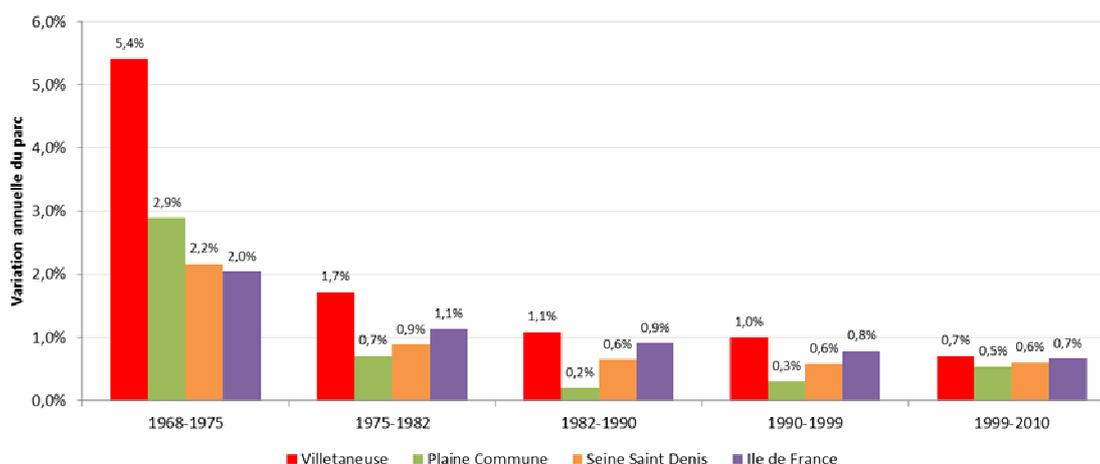
L'évolution comparée du parc de logements de Villetaneuse avec l'ensemble de l'agglomération de Plaine Commune, le département de Seine-Saint-Denis et la Région Ile-de-France permet d'analyser l'importance relative de l'augmentation du parc sur la ville.

Il apparaît que le rythme de croissance du parc de logements à Villetaneuse est supérieur aux territoires de comparaison, à chaque période intercensitaire, au regard du parc de logements initial. Comme l'ensemble du territoire de Plaine Commune, après avoir connu une très forte augmentation de son parc de logements entre 1968 et 1975, la ville de Villetaneuse voit son rythme de croissance baissée entre 1975 et 1990.

A partir de 1990, le rythme de croissance se stabilise sur la ville comme dans l'ensemble du département de Seine-Saint-Denis alors que celui de Plaine Commune repart à la hausse, mais celui-ci reste en deçà du rythme de Villetaneuse.

Sur la période plus récente 1999-2010, le rythme de croissance annuelle du parc de logements de Villetaneuse et des territoires de comparaison se stabilise à moins de 1% par an. Villetaneuse maintient toutefois un rythme de croissance de 0,7% par an et rejoint ainsi le rythme observé sur l'ensemble de la région Ile-de-France, contre 0,5% par an pour l'ensemble de l'agglomération Plaine Commune

#### Analyse comparée de la variation annuelle du parc de logements



Source : Recensements de la population, INSEE

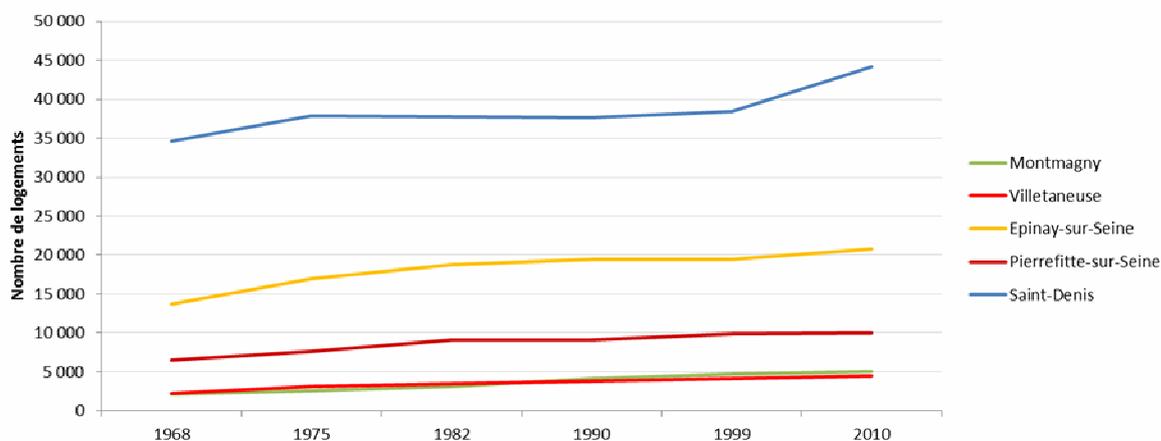
L'analyse comparée de l'évolution du parc de logements de Villetaneuse avec celle des communes limitrophes montre trois grandes périodes :

- durant la période 1968-1982, le rythme de croissance du parc de logements est important sur l'ensemble des communes, bien que ce rythme se ralentisse à partir de 1975 à Villetaneuse par rapport à l'ensemble des communes. Le territoire s'urbanise rapidement après les années 1950 ;
- durant la période 1982-1999, on observe un fort ralentissement global de la dynamique de construction sur le territoire. La croissance du parc de logements à Montmagny, encore très positive entre 1982 et 1990 ralentit elle aussi fortement entre 1990 et 1999. Le territoire continue à s'urbaniser au grès des opportunités foncières mais celles-ci sont plus limitées que dans les années 1960-1970 ;

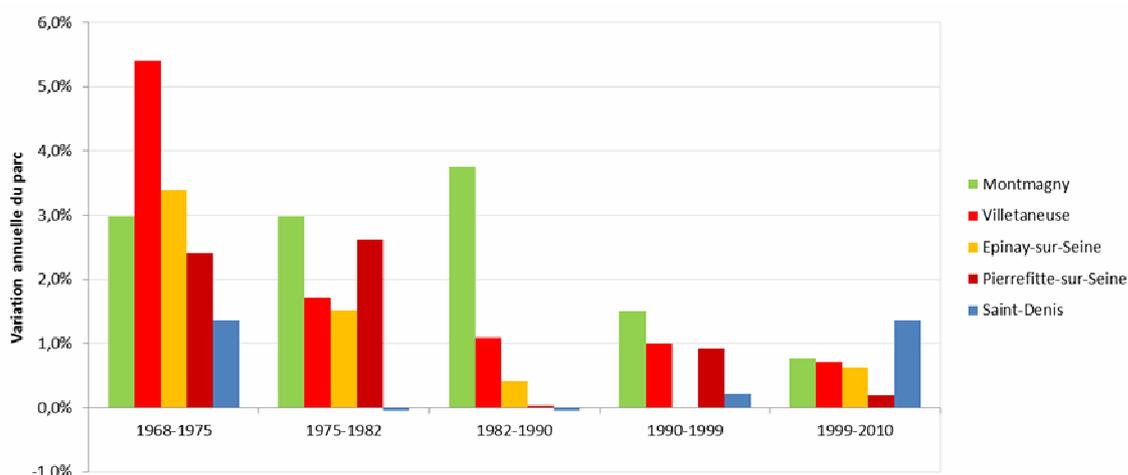
- à partir de 1999, le rythme de croissance du parc de logements se stabilise autour de 1% par an hormis à Saint-Denis où la hausse est plus importante. Le développement urbain prend la forme d'un renouvellement de la ville sur elle-même par le biais de grandes opérations de renouvellement urbain sur leur territoire à la suite de la désindustrialisation.

A l'échelle de l'ensemble de la période 1968-2010, Villetaneuse est la commune qui a connu la plus forte croissance de son parc de logements avec un rythme annuel moyen d'environ 2% par an, contre 0,9% pour l'ensemble de l'agglomération Plaine Commune. Ce rythme de croissance du parc de logement est similaire à celui de Montmagny sur l'ensemble de la période (2,4% par an).

Evolution comparée du parc de logements commune par commune



Analyse comparée de la variation annuelle du parc de logements commune par commune



Source : Recensements de la population, INSEE

### 5.1.3 Une résorption récente des logements vacants

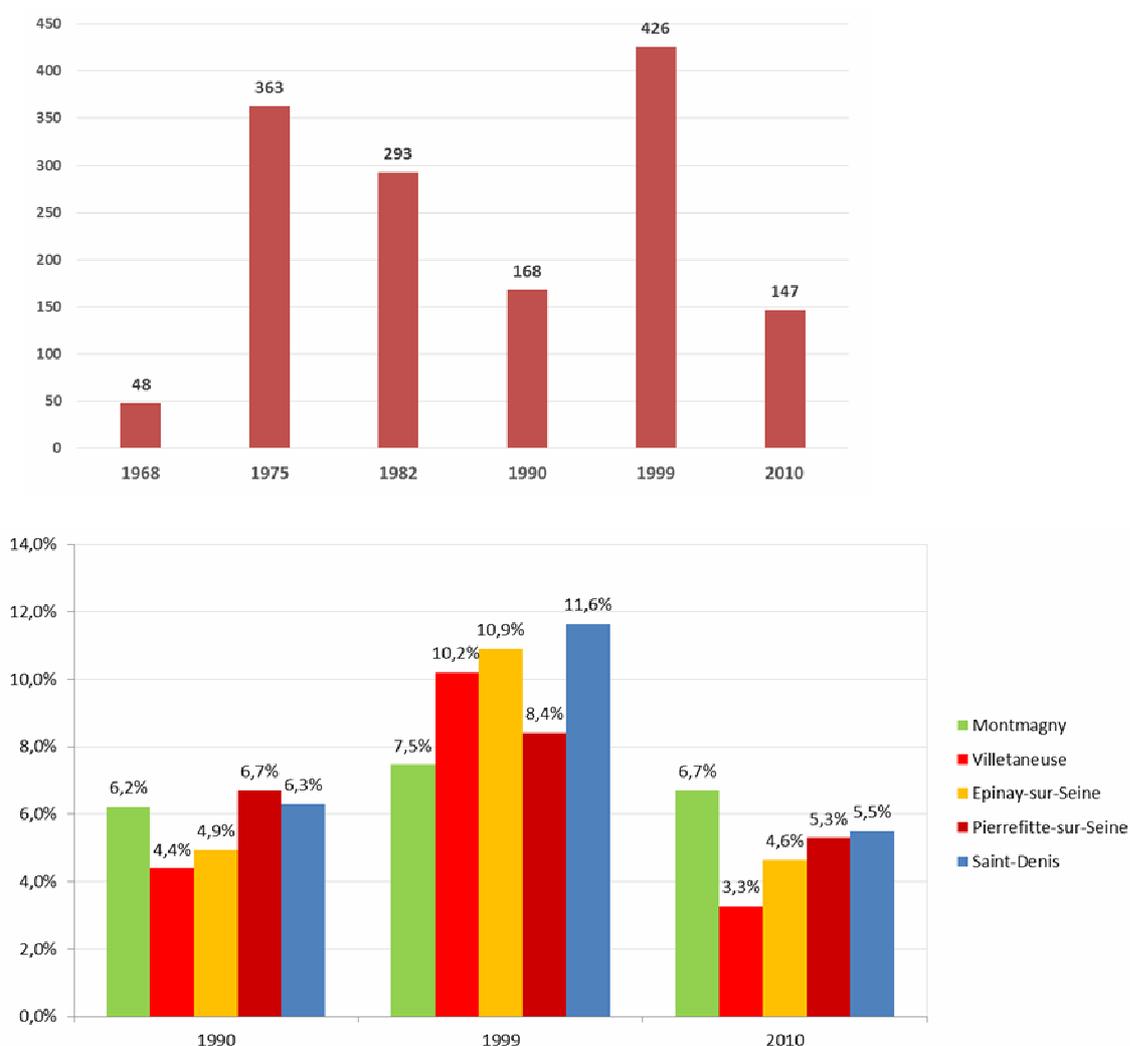
Les logements vacants représentent en 2010 quelques 147 logements à Villetaneuse soit 3,3% du parc contre près de 10% en 1999. Cette forte diminution reflète la réussite de la politique de lutte contre la vacance mise en œuvre par le biais des vastes opérations de renouvellement urbain engagées sur le territoire ces dernières années.

Sur les 327 nouveaux logements comptabilisés par l'INSEE entre 1999 et 2010, 279 sont issus de la réintégration dans le parc de logements occupé d'anciens logements vacants, soit près de 85% de la production de logement enregistrée sur la période.

L'ensemble des communes de l'agglomération Plaine Commune a également réduit leur parc de logements vacants entre 1999 et 2010 après avoir connu une forte hausse entre 1990 et 1999.

Montmagny présente un particularisme mettant la commune à part des communes limitrophes membres de l'agglomération Plaine Commune avec un taux de vacances des logements qui se maintient entre 6,2% et 7,5% entre 1990 et 2010.

Evolution du taux de vacance des logements et comparaison avec les communes limitrophes



Source : Recensements de la population, INSEE

## 5.2 LES COMPOSANTES DU PARC DE LOGEMENTS

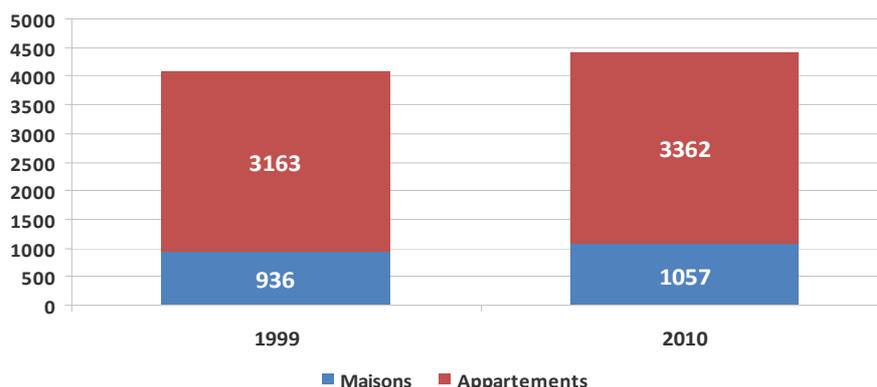
### 5.2.1 Un parc de logements diversifié

En 2010, la parc de logements de Villetaneuse se compose à près de 74,6% de logements collectifs, contre environ 23,5% de logements individuels. Ces chiffres montrent que Villetaneuse bénéficie d'un parc de logements diversifié réparti entre des quartiers pavillonnaires et des quartiers de grands ensembles d'habitat collectif.

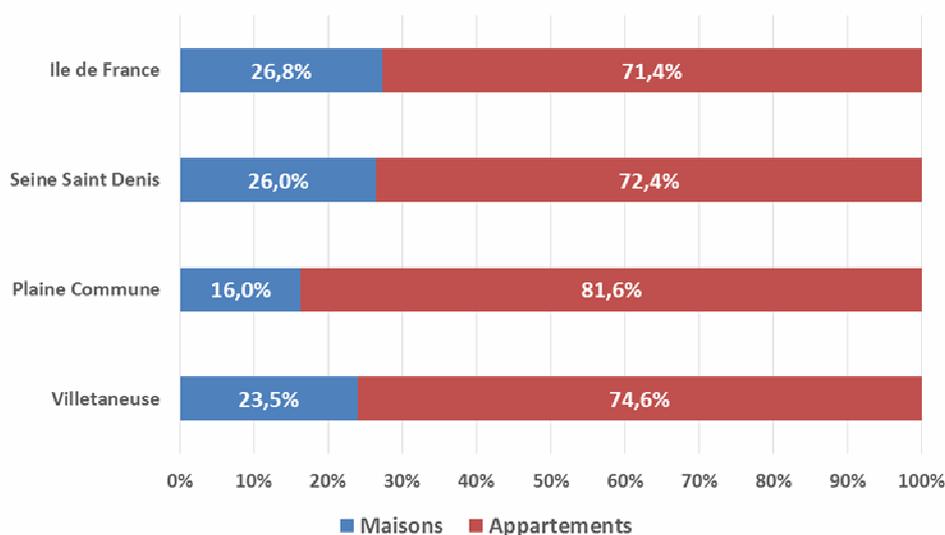
Cette composition du parc de logements est similaire à l'ensemble du département de Seine-Saint-Denis (72% d'appartements et 26% de maisons) et à l'ensemble de la région Ile-de-France (71% d'appartements et 27% de maisons). La part des maisons individuelles est cependant supérieure à l'ensemble de l'agglomération Plaine Commune (23,5% à Villetaneuse contre 16% pour Plaine Commune).

Entre 1999 et 2010, les parcs de logements collectifs et individuels ont augmenté sur Villetaneuse avec quelques 199 appartements en plus et 121 maisons supplémentaires, ce qui traduit une intensification urbaine opérée à la fois dans les quartiers de grands ensembles, mais également dans les quartiers pavillonnaires de la commune.

#### Evolution du nombre de logements par catégorie entre 1999 et 2010



#### Comparaison des catégories de logements



Source : Recensements de la population, INSEE

### 5.2.2 Un parc locatif social majoritaire mais une diversification récente

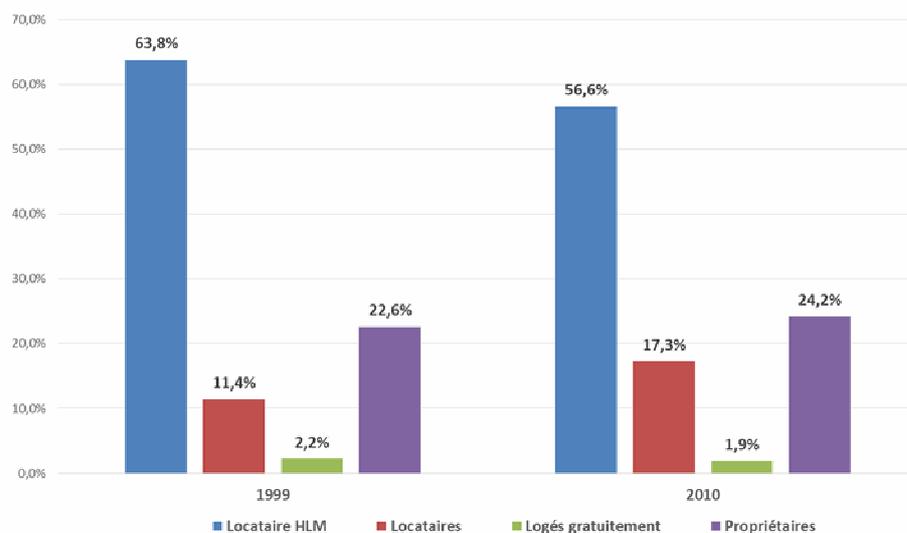
L'analyse des statuts d'occupation des logements à Villetaneuse montre qu'en 2010 :

- sur les 4324 résidences principales que comptait la commune, 2448 correspondent à des logements en locatif social, soit 55,6% du parc total de logements. Le parc locatif social correspond ainsi au statut d'occupation majoritaire du parc de logements à Villetaneuse. Ce parc locatif social a augmenté en nombre de près de 70 logements entre 1999 et 2010 ;
- le parc de logements locatif privé représente quelques 746 résidences principales, soit près de 17,3% du parc total de logements. Cette typologie de parc de logements a augmenté entre 1999 et 2010 de quelques 322 logements ;
- la part des propriétaires à Villetaneuse est plus faible que les locataires : ils représentent quelques 24,2% des résidences principales contre 73,9% pour l'ensemble des logements locatifs sur le territoire communal. Cette typologie de parc de logements a toutefois également augmenté entre 1999 et 2010 de quelques 204 logements ;
- la part des ménages étant logés gratuitement est de 1,9% du parc de logements en 2010. Elle est en légère diminution par rapport à 1999 (2,2% en 1999).

Ainsi, si le parc de logements en locatif social est majoritaire, l'analyse des statuts d'occupation du parc de logements à Villetaneuse atteste d'une politique de diversification mise en œuvre dans le cadre des opérations de renouvellement urbain sur la ville, au profit du parc locatif privé et de l'accèsion à la propriété.

Les locataires de logements sociaux représentaient quelques 63,8% des résidences principales en 1999 contre 56,6% en 2010, tandis que les locataires dans le parc privé ont augmenté de 11,4% à 17,3% et les propriétaires de 22,6% à 24,2%.

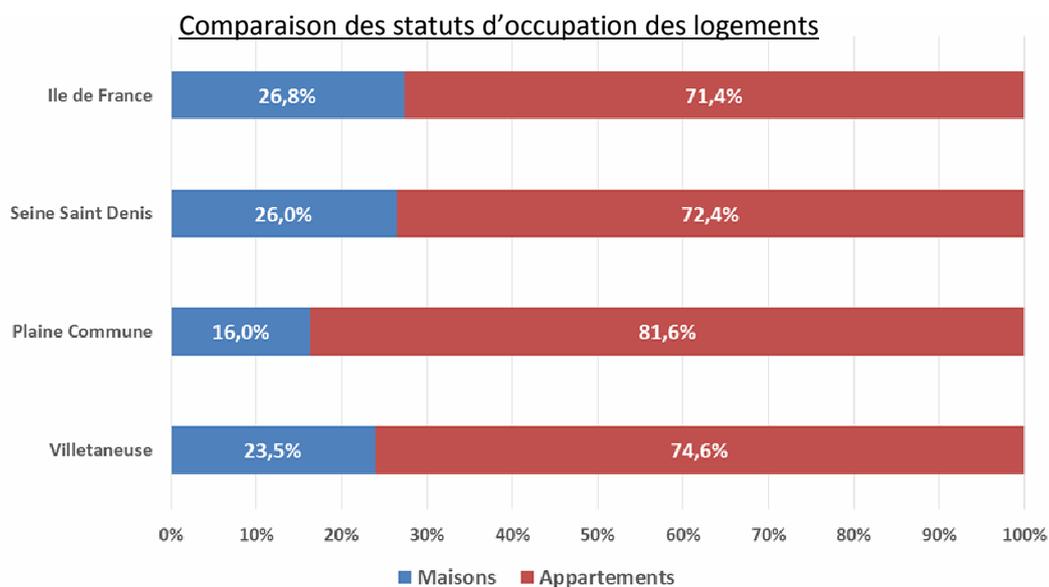
Statut d'occupation des logements à Villetaneuse



Source : Recensements de la population, INSEE

La comparaison des statuts d'occupation des logements avec l'ensemble de l'agglomération Plaine Commune, le département de Seine-Saint-Denis et la Région Ile-de-France atteste de la prédominance particulièrement marquée du parc locatif social à Villetaneuse par rapport aux territoires de comparaison.

Les locataires de logements sociaux représentaient ainsi quelques 56,6% des résidences principales à Villetaneuse contre 45,6% pour l'ensemble de l'agglomération Plaine Commune, 32,4% pour le département de la Seine-Saint-Denis et 22% pour l'ensemble de la région Ile-de-France.

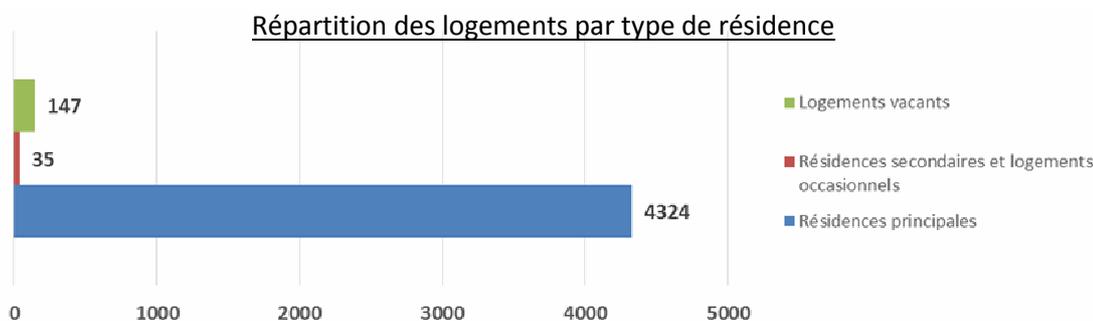


Source : Recensements de la population, INSEE

### 5.2.3 Une très grande majorité de résidences principales

Près de 93% des logements de Villetaneuse sont des résidences principales en 2010 contre seulement 0,8% de résidences secondaires. Ce chiffre est similaire à l'ensemble du département de Seine-Saint-Denis (0,8%) mais inférieur à l'ensemble de la région Ile-de-France (3%).

Ces chiffres peuvent s'expliquer un contexte de tension importante sur le parc de logements existant et par un territoire peu soumis à l'attractivité touristique par rapport des secteurs plus attractifs à l'échelle régionale et nationale.



Source : Recensements de la population, INSEE

### 5.2.4 Une forte proportion de logements de taille intermédiaire mais un rééquilibrage en cours

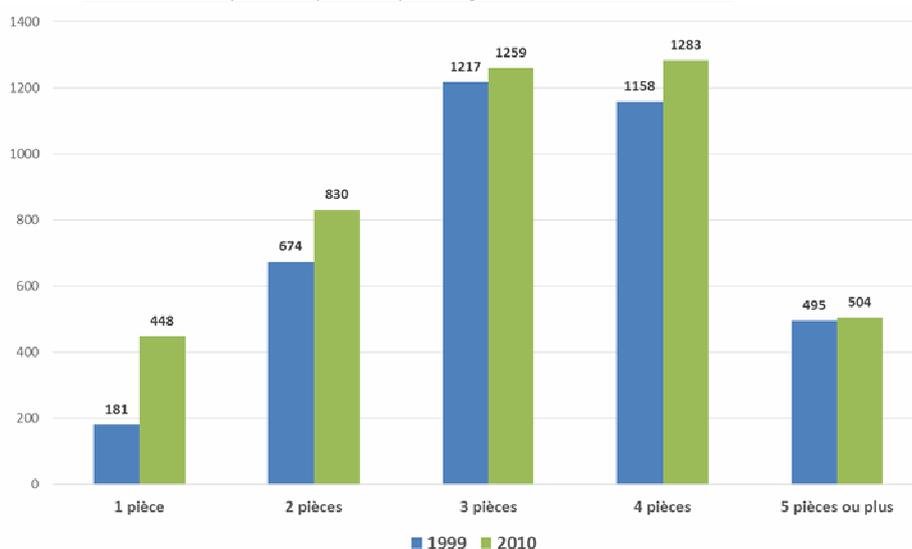
En 2010, avec près de 2542 logements sur les 4324 résidences principales que compte Villeteuse, les logements de taille intermédiaire de 3 ou 4 pièces représentent la majorité des logements de Villeteuse, avec près de 60% des résidences principales.

Les petits logements de 1 ou 2 pièces représentent quelques 29,6% de la totalité des logements et les grands logements de 5 pièces et plus quelques 11,7% de l'ensemble des résidences principales.

Entre 1999 et 2010 ce sont les T1 qui ont connu la plus forte progression avec une proportion qui est passé d'environ 5% à 10% de l'ensemble des résidences principales. Les logements intermédiaires de 3 à 4 pièces sont quant à eux en légère diminution, passant de 63,8% en 1999 à 58,8% en 2010.

Cela traduit un effort important mené dans les politiques communales de rénovation urbaine en faveur d'une diversification de l'offre de logements. La production de logements neufs entre 1999 et 2010 concernant à près de 40% des logements individuels, ces chiffres témoignent également d'un phénomène de division parcellaire ou de division de logements existants en cours sur le territoire.

Nombre moyen de pièces par logement à Villeteuse



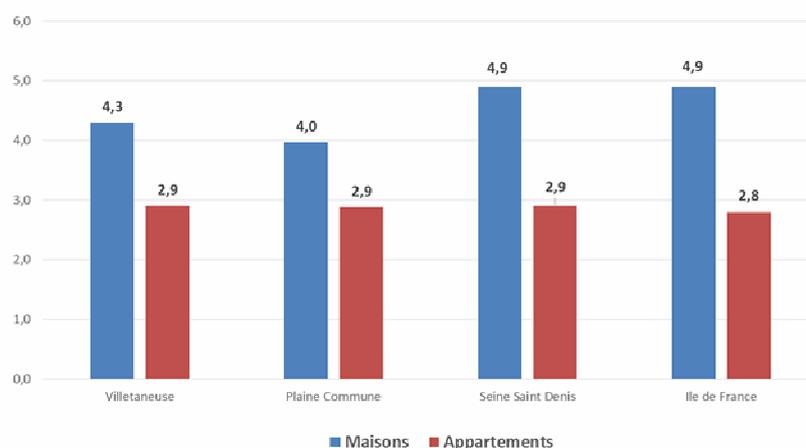
Source : Recensements de la population, INSEE

La comparaison de la taille moyenne des logements avec l'ensemble de l'agglomération de Plaine Commune, le département de Seine-Saint-Denis et la Région Ile-de-France montre que ce rééquilibrage de la production de logements en faveur des petits logements a permis de ramener le nombre moyen de pièces par logement à Villeteuse au même niveau que les standards régionaux.

Avec une taille moyenne de 2,9 pièces par logement pour les appartements, Villeteuse se situe en 2010 dans la moyenne de Plaine Commune, du département de Seine-Saint-Denis et de la région Ile-de-France.

En revanche, avec une taille moyenne de 4,3 pièces par logement pour les maisons, Villeteuse se situe au-dessus de la moyenne de Plaine Commune mais en-deçà du département de Seine-Saint-Denis et de la région Ile-de-France.

### Comparaison du nombre moyen de pièces par logement



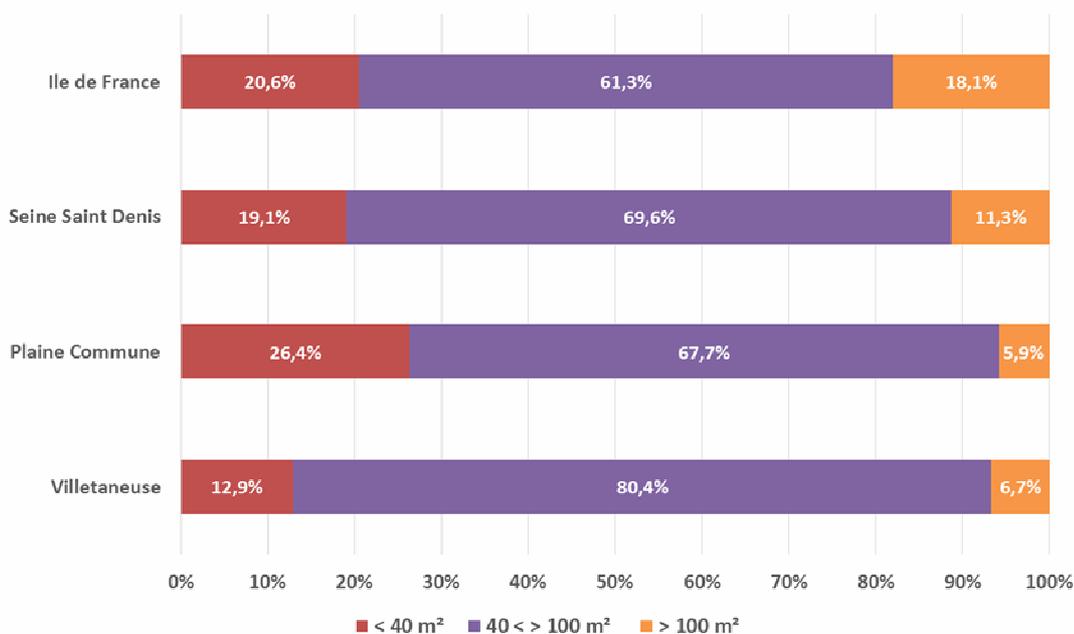
Source : Recensements de la population, INSEE

Villetaneuse affiche par ailleurs les surfaces moyennes les plus grandes de l'ensemble de l'agglomération Plaine Commune, aussi bien dans le parc locatif privé qu'au niveau des propriétaires occupants.

La surface moyenne des logements à Villetaneuse pour les résidences principales privées est de 56,45 m<sup>2</sup> pour les locataires et 74,72 m<sup>2</sup> pour les propriétaires occupants. La surface habitable moyenne est ainsi plus réduite pour les logements locatifs.

En 2010, quelques 80,4% des résidences principales ont une superficie comprise entre 40 m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup> contre 67,7% pour l'ensemble de l'agglomération Plaine Commune. Seulement 12% des résidences principales ont moins de 40 m<sup>2</sup> contre 26,4% pour Plaine Commune, 19,1% pour la Seine-Saint-Denis et 18,1% pour la région Ile-de-France.

### Répartition des résidences principales par superficie



Source : Recensements de la population, INSEE

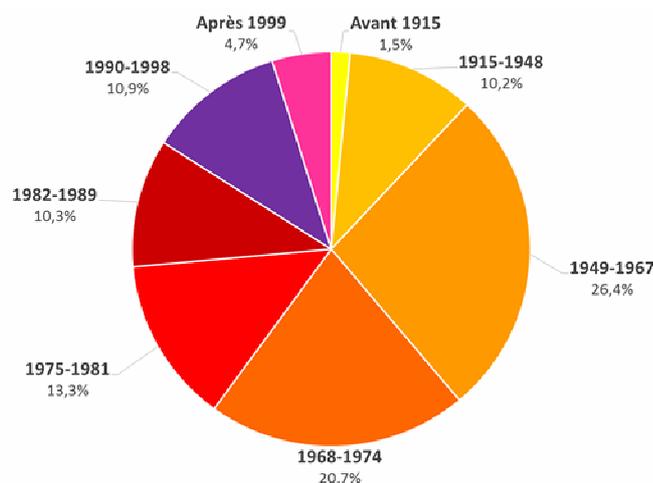
### 5.2.5 Un parc de logements récent et confortable

Avec seulement 1,5% du parc de logements datant d'avant 1915 et 11,7% d'avant 1948, le parc de logements de Villeteuseuse est récent. Si la majorité du parc de logements a été construit entre 1949 et 1981 (60,4% du parc total de logements), 25,9% du parc date d'après 1982 et 15,6% d'après 1990.

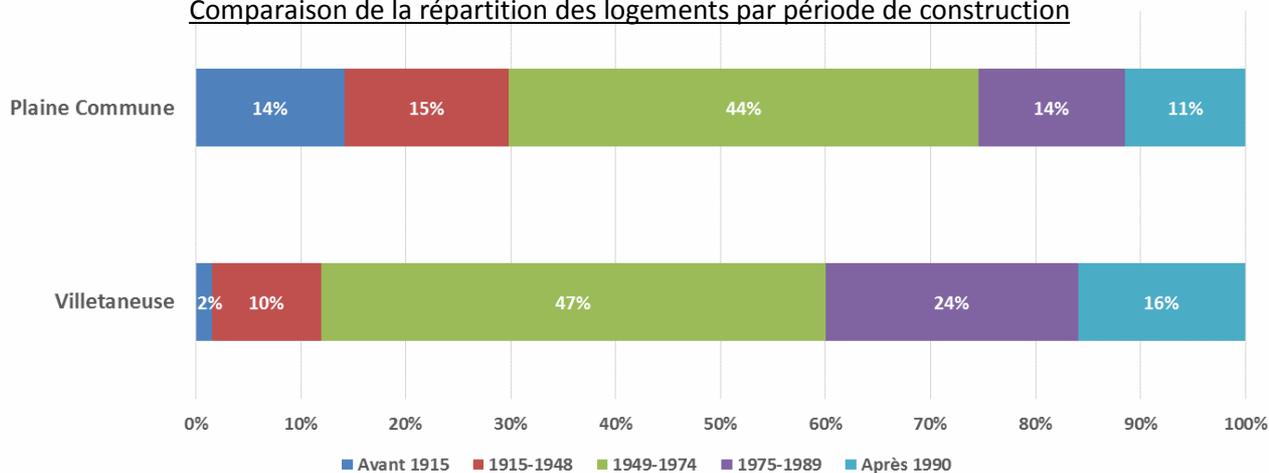
Cette caractéristique du parc de logements de Villeteuseuse s'explique par un développement urbain qui s'est opéré en trois phases successives :

- avant 1948, le développement urbain de la commune est peu important, Villeteuseuse étant alors un village de type « rue » aux portes de Paris ;
- de 1949 à 1989, Villeteuseuse connaît une forte urbanisation avec la construction de grands ensembles de logements collectifs et avec l'arrivée de l'Université ;
- à partir des années 1990, les politiques communales et intercommunales visent à mettre en œuvre un renouvellement urbain et une réhabilitation des logements existants au travers de vastes opérations d'aménagements.

#### Répartition des logements par période de construction à Villeteuseuse



#### Comparaison de la répartition des logements par période de construction



Source : Recensements de la population, INSEE

La comparaison de la répartition des logements par période de construction avec l'ensemble de l'agglomération de Plaine Commune, atteste de cette particularité du parc de logements de Villeteuse.

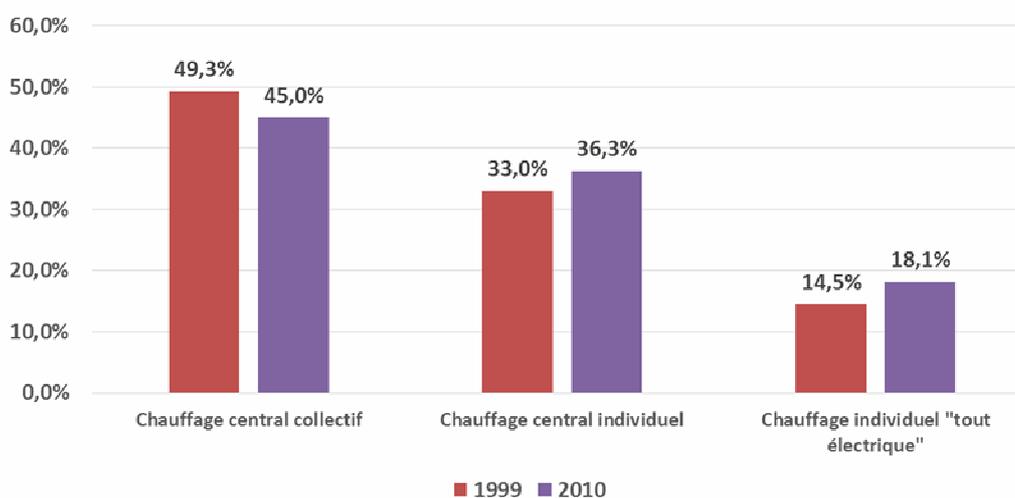
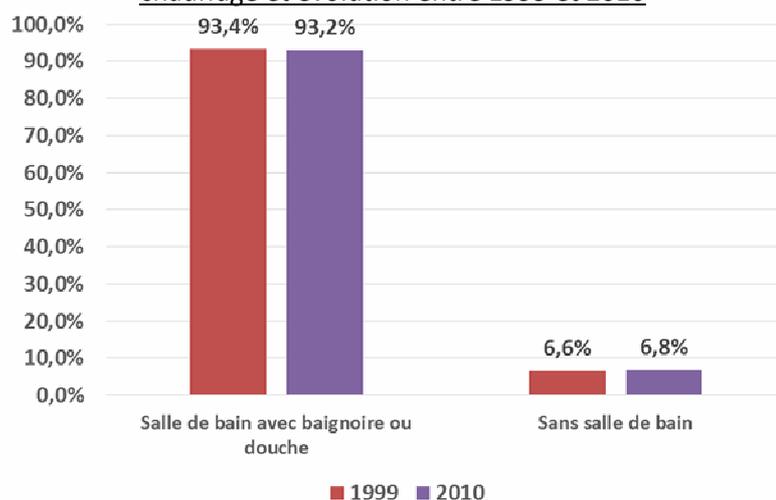
Ainsi, quelques 29% du parc de logements de l'ensemble de l'agglomération Plaine Commune est antérieur à 1948 contre seulement 12% du parc de logement de Villeteuse et près de 25% du parc de logements de Plaine Commune est postérieur à 1975 contre 39% du parc de logements de Villeteuse.

L'âge du parc de logements de Villeteuse se retrouve dans les niveaux de confort au regard des standards établis par l'INSEE et d'équipements en systèmes de chauffage. Ainsi, quelques 93,4% des logements en 2010 sont équipés d'une salle de bain avec une baignoire ou une douche.

Le classement du niveau de confort des logements atteste également de la politique menée en matière d'éradication de l'habitat insalubre.

Toutefois, l'effort sur la qualité du parc existant doit être maintenu, car près de 6,8% des logements sont encore dépourvus des éléments de confort de base (baignoire, douche, WC), en augmentation par rapport à 1999 (6,6% en 1999).

#### Confort des logements de Villeteuse, niveaux d'équipements en appareil de chauffage et évolution entre 1999 et 2010



Source : Recensements de la population, INSEE

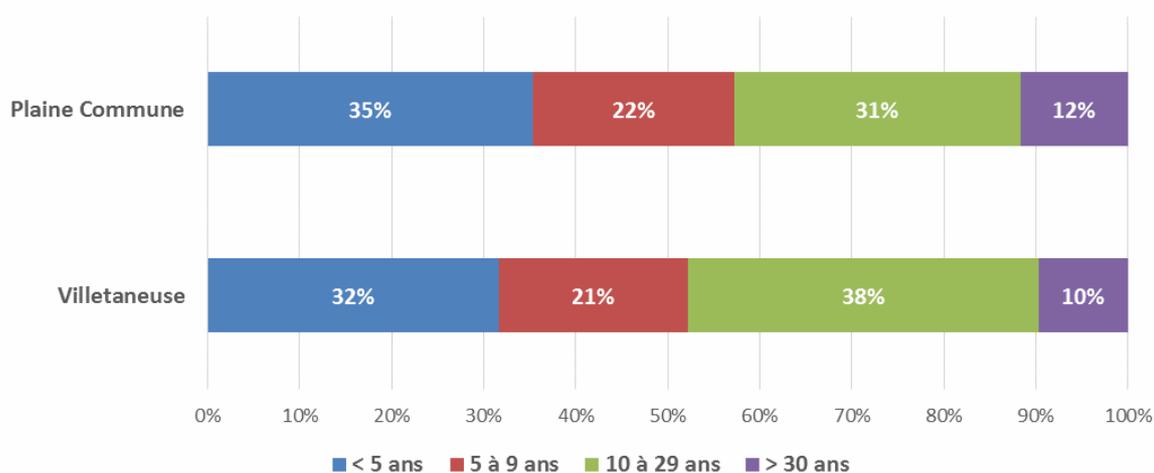
## 5.3 LA MOBILITE RESIDENTIELLE

### 5.3.1 Un parcours résidentiel inégal

Les données relatives à l'ancienneté d'emménagement des ménages de Villetaneuse montrent qu'en 2010, 32% des propriétaires ou locataires de la commune avaient emménagé il y a moins de 5 ans, 21% il y a plus de 5 ans et moins de 10 ans, 38% il y a plus de 10 ans et moins de 30 ans et 10% occupaient leur résidence principale depuis aux moins 30 ans.

La comparaison avec l'ensemble de Plaine Commune montre que 57% des occupants des résidences principales sont des résidents de moins de 10 ans sur l'ensemble de l'agglomération contre 53% à Villetaneuse.

Répartition des résidences principales par ancienneté d'emménagement des occupants en 2010



Source : Recensements de la population, INSEE

Cette différence de durée d'emménagement peut s'expliquer les caractéristiques du parc de logements de Villetaneuse composé d'un parc social locatif majoritaire et d'un tissu pavillonnaire de propriétaires occupants.

L'analyse des chiffres de l'INSEE issus du recensement 2010 montre que la durée moyenne d'emménagement est plus élevée chez les propriétaires et les occupants des maisons individuelles que chez les occupants d'un logement locatif social et d'un appartement.

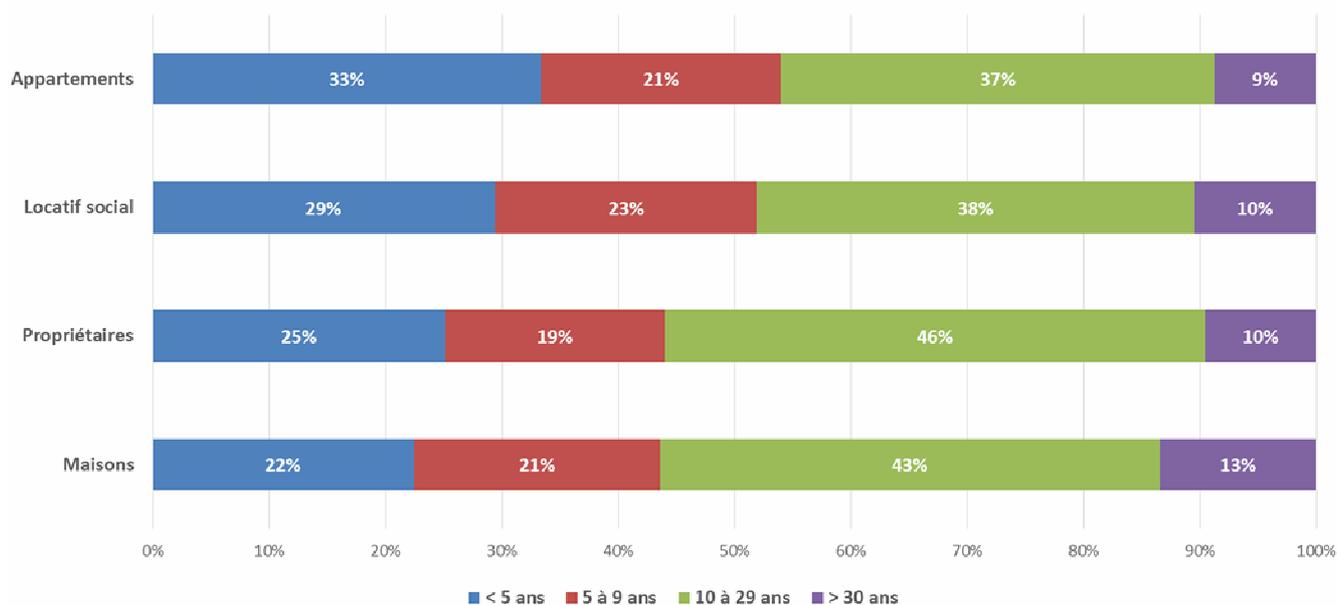
Ainsi, 33% des occupants d'un appartement à Villetaneuse avaient emménagé dans leur logement il y a moins de 5 ans en 2010, contre 29% des occupants d'un logement en locatif social, 25% des propriétaires et 22% des occupants d'une maison individuelle.

A contrario, si en 2010 quelques 46% des propriétaires occupaient leur logement depuis plus de 10 ans et moins de 30 ans, cela représentait 43% des occupants d'une maison individuelle, 38% des occupants d'un logement en locatif social et 37% des occupants d'un appartement.

Par ailleurs, les occupants d'une maison individuelle sont 13% à avoir emménagé dans leur logement il y a plus de 30 ans contre seulement 9% des occupants d'un appartement.

Cette durée d'occupation des logements à Villeteuse plus importante que dans l'ensemble de l'agglomération Plaine Commune est un indicateur d'un parcours résidentiel sur la commune qui s'effectue plus difficilement du fait d'un manque de logements adaptés aux caractéristiques de la population communale.

### Répartition des résidences principales par ancienneté d'emménagement des occupants en 2010

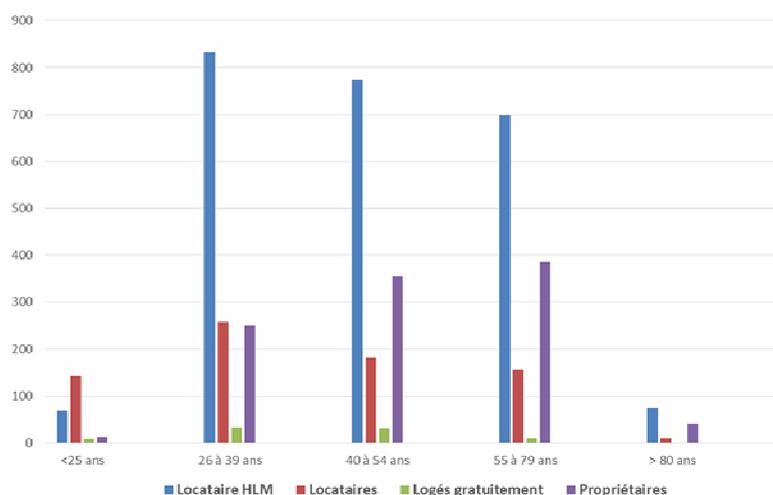


Source : Recensements de la population, INSEE

### **5.3.2 Une accession à la propriété tardive**

Les données issues du recensement de l'INSEE montrent que la part des ménages propriétaires de leur logement augmente avec l'âge. De 1,3 % de propriétaires pour les plus jeunes âgés de moins de 25 ans, elle passe à 23,9 % pour ceux de 26 à 39 ans, 33,8 % pour ceux de 40 à 54 ans, et atteint 36,9 % chez les ménages de plus de 55 ans.

### Répartition des résidences principales par âge de la personne de référence



Source : Recensements de la population, INSEE

Logement et parcours de vie sont en effet étroitement liés. À sa première installation, le jeune ménage est le plus souvent locataire. Après avoir constitué de l'épargne, acquis une certaine stabilité professionnelle et un revenu pérenne renforcé par la mise en couple, il réunit alors les conditions nécessaires au financement d'un achat immobilier.

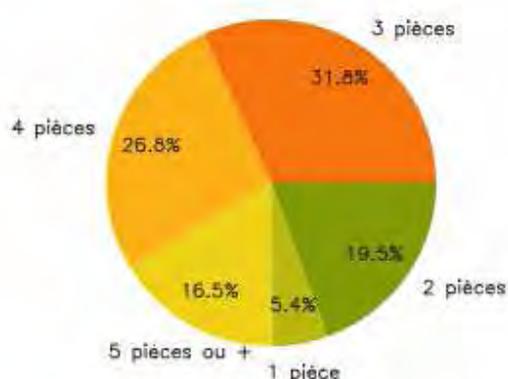
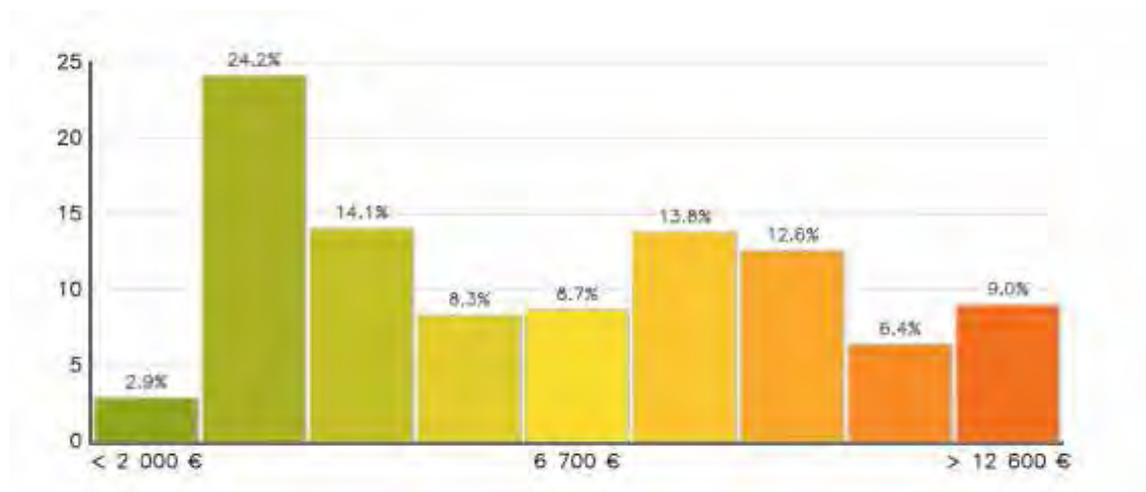
### 5.3.3 Un marché immobilier tendu

L'analyse des chiffres fournis par les bailleurs sociaux implantés à Villetaneuse montre que le loyer moyen d'un logement locatif social est de 370 euros hors charges et 494 euros toutes charges comprises.

Le baromètre des prix de l'immobilier élaboré par Efficity indique que la moyenne du prix de l'immobilier à Villetaneuse est de 5 587 € du m<sup>2</sup>. Le prix immobilier moyen d'un bien s'élève à 202 181 €, en baisse de 2,1% au cours de l'année 2013. Les 3 Pièces représentent la majorité des biens en vente sur la commune et sont les biens les plus chers.

Les biens disponibles sur le marché à Villetaneuse sont rares et généralement de petite surface, ce qui explique que le prix du m<sup>2</sup> soit supérieur aux communes limitrophes pour un prix moyen des biens sur le marché inférieur. Ainsi le prix moyen d'un bien immobilier à Pierrefitte-sur-Seine est de 221 975 € pour un prix moyen au m<sup>2</sup> de 2 399 € du m<sup>2</sup>. et le prix moyen d'un bien immobilier à Montmagny est de 323 504 € pour un prix moyen au m<sup>2</sup> de 2 623 € du m<sup>2</sup>.

Distribution des biens par prix au m<sup>2</sup> à Villetaneuse



Source : Efficity

## 5.4 LE PARC SOCIAL

### 5.4.1 Un parc social important réparti entre de multiples bailleurs

Le parc locatif social de Villeteuse se répartit entre le secteur Nord/centre-ville qui concentre environ 40% du parc social, le secteur Allende qui concentre 10% du parc social et le secteur Sud/Langevin qui concentre environ 50% du parc social.

Les principaux grands ensembles d'habitat collectif du secteur Nord / centre-ville sont :

- **la cité Victor Hugo** : parc social de 181 logements appartenant à l'OPH 93 situé à l'angle de la rue Victor Hugo et de la rue Maurice Grandcoing inscrite en Zone Urbaine Sensible en 1996 ;
- **la cité Maurice Grandcoing** : parc social de 233 logements appartenant à l'OPH 93 inscrite en Zone Urbaine Sensible en 1996 ;
- **la cité Renaudie** : parc social appartenant en partie au bailleur France Habitation (160 logements) et en partie au bailleur ICF La Sablière (48 logements).

Le secteur Allende se compose de la **cité Salvador Allende** : parc social de 281 logements appartenant à l'OPH 93 inscrite en Zone Urbaine Sensible en 1996.

Les principaux grands ensembles d'habitat collectif du secteur Sud / Langevin sont :

- **les résidences situées aux numéros 98 à 110 route de Saint-Leu** : parc social de 483 logements appartenant à l'OGIF ;
- **la résidence située 114 route de Saint-Leu** : parc social de 63 logements appartenant à France Habitation ;
- **la résidence située 74 route de Saint-Leu** : parc social de 50 logements appartenant à PCH ;
- **les résidences situées aux numéros 5 à 9 rue Paul Langevin comprenant la Tour des Jeunes Mariés (TJM)** : parc social de 282 logements appartenant à France habitation ;
- **les résidences situées aux numéros 14 à 16 rue Paul Langevin** : parc social de 268 logements appartenant à France habitation.

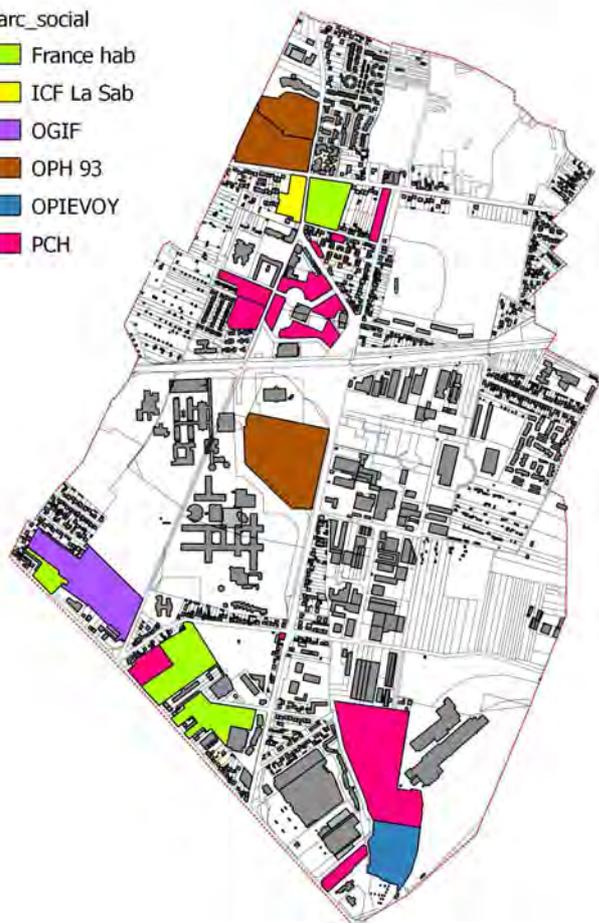
Le parc locatif social se répartit entre de multiples bailleurs. Les bailleurs principaux de Villeteuse sont « France habitation » dont le parc de logements représente 27% du parc locatif social de la commune, « l'Office Public de l'Habitat du 93 » dont le parc de logements représente 24% du parc locatif social, « Plaine Commune Habitat » avec 23% du parc social et « l'OGIF » qui représente 17% du parc locatif social de Villeteuse (données 2014 fournies par les bailleurs).

Bailleurs	Nombre de logements à Villeteuse	% du parc social
France Habitation	773	27,1%
Office Public de l'Habitat 93	695	24,3%
Plaine Commune Habitat	656	23,0%
OGIF	483	16,9%
Opievoy	108	3,8%
Aedificat - groupe 3F	92	3,2%
ICF La Sablière	48	1,7%
<b>Nombre total de logements</b>	<b>2855</b>	<b>100,0%</b>

### Répartition du parc locatif social à Villeteuse par bailleur et par unité

Parc\_social

- France hab
- ICF La Sab
- OGIF
- OPH 93
- OPIEVOY
- PCH



Réalisation : Asterra

#### **5.4.2 Une démarche partenariale de renouvellement urbain à Villetaneuse**

Les propositions de rénovation urbaine portées par les communes et la Communauté d'agglomération Plaine Commun ont permis de créer une réelle dynamique de projets de rénovation urbaine sur l'ensemble du territoire communautaire. Villetaneuse est concernée par la politique nationale de rénovation urbaine au titre des quartiers supplémentaires aux quartiers définis comme prioritaires par le Conseil d'administration de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). Les projets concernés portent sur le secteur Allende/Université couvert également par le Projet Universitaire et Urbain (PUU) et le secteur quartier Nord/centre-ville.

Le CTRU signé entre l'Etat, l'ANRU et Plaine Commune le 25 janvier 2007 vient accompagner les projets portés par les communes en créant les conditions d'une réelle transformation physique et sociale des quartiers concernés. Les objectifs poursuivis sont :

- favoriser la diversification de l'offre d'habitat, tant sur les sites que dans leur environnement immédiat ;
- permettre, dans un contexte de forte tension sur l'accès au parc HLM, la reconstitution de l'offre locative sociale et le développement de parcours résidentiels à l'échelle de l'agglomération ;
- marquer l'engagement financier fort et pérenne de l'agglomération dans tous les domaines de la rénovation urbaine (aménagement, habitat, espaces publics, équipements publics, développement économique et insertion) ;
- mutualiser les ingénieries de projet.

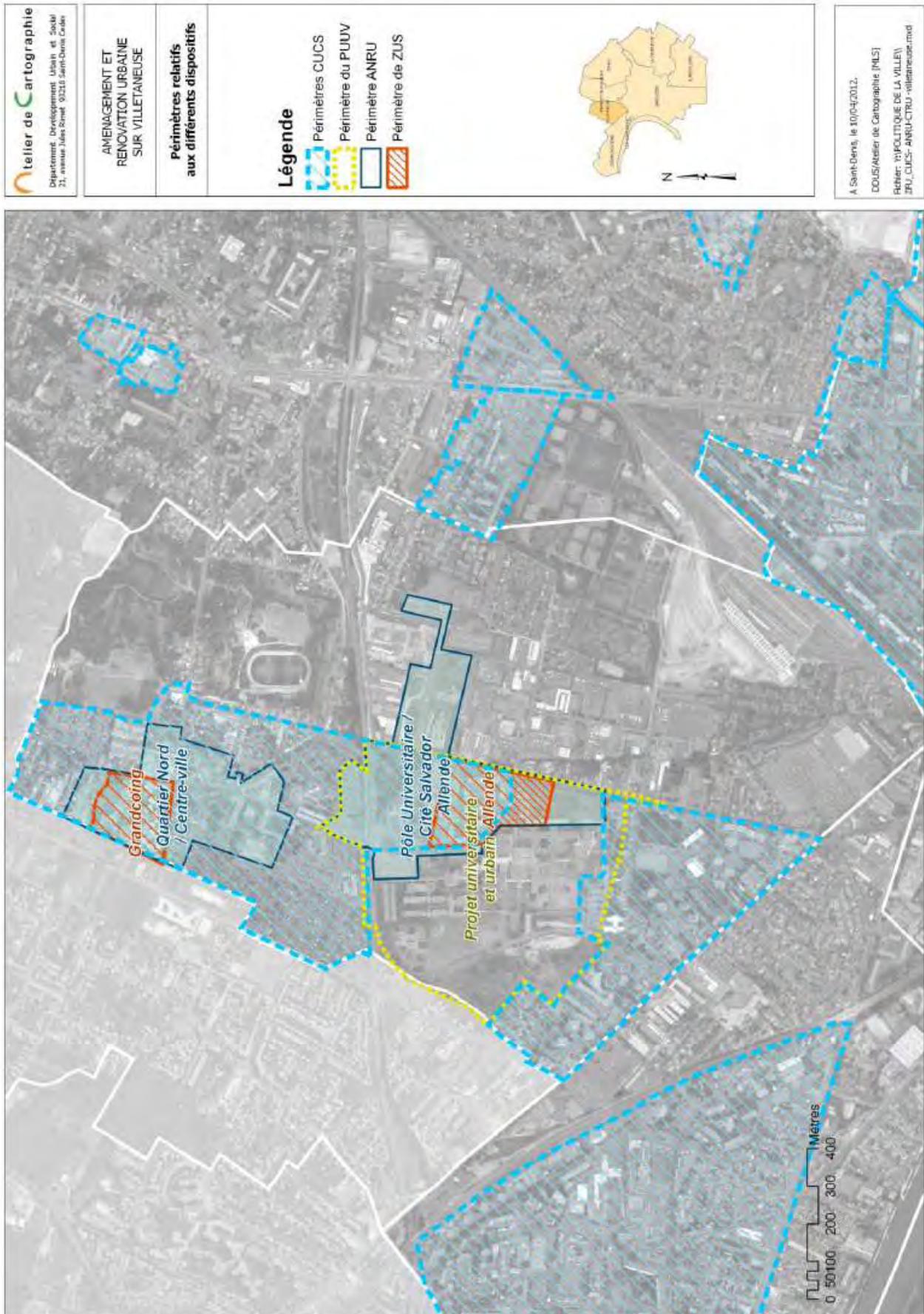
Le centre-ville de Villetaneuse est concerné par une reconstruction sur site avec une offre de logements neufs tournée à 100% vers la diversification. L'objectif est de réaliser des constructions de qualité, tant en terme de diversité des typologies d'habitat (petit collectif, habitat individuel,...) que d'intégration urbaine et architecturale et de prise en compte de l'environnement. Cette diversification est opérée grâce à différents moyens : intervention de la Foncière Logement, accession sociale à la propriété, accession privée ciblée sur de futurs propriétaires occupants,...

Cette diversification est également mise en œuvre par un changement de statut de logements. Ainsi, à Villetaneuse, la sortie de 63 logements du patrimoine HLM de la Sablière pour être mis en accession à la propriété après restructuration lourde est prévue afin de permettre une réelle diversification sans démolition.

Dans un contexte de crise du logement en Ile-de-France, le CTRU prévoit de poursuivre sur le territoire de Plaine Commune le développement de la part de logement social (PLUS/PLAI/PLS). Les démolitions de logements existants opérées dans le cadre des programmes de rénovation urbaine doivent notamment être compensées par une reconstitution de l'offre d'habitat social en quantité au moins équivalente.

Par ailleurs, afin de faciliter la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain, des rachats de patrimoine entre bailleurs sont encouragés. C'est le cas notamment à Villetaneuse avec une reprise possible du patrimoine de la SOEDAT par l'OPAC Communautaire.

Dans le cadre des opérations de rénovation urbaine, il s'agit ainsi de favoriser le relogement des habitants concernés dans leur ville d'origine et de mettre en place un accompagnement social spécifique grâce à la signature d'une charte du relogement et de chartes de coopérations interbailleurs.



### 5.4.3 Le plan de Rénovation Urbaine (PRU) de Villetaneuse (ANRU 1)

Le Plan de Rénovation Urbaine de Villetaneuse engagé avec l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) porte sur les quartiers Nord / centre-ville et Allende Université. Il concerne environ 25% de la population totale de Villetaneuse.

La rénovation urbaine de ces quartiers vise à mettre en œuvre de vastes opérations de réhabilitation de l'habitat, le désenclavement des quartiers et la requalification des espaces extérieurs et des espaces publics.

#### Le quartier Allende / Université

La rénovation du quartier Allende / Université a été conçue en lien avec le Projet Universitaire et Urbain (PUU) visant au développement conjoint de l'université Paris 13 et de l'ensemble de la Ville, en accompagnement du développement des projets de transports en commun : Tram'Y et Tram Express Nord.

Les premières actions de rénovation de la cité ont porté sur la démolition de 161 logements, la réhabilitation et la résidentialisation de 281 logements et l'aménagement de nouveaux espaces publics (nouvelles voies et places). Ce projet a permis également la création de locaux à destination des très petites entreprises (TPE) au sein de la zone d'activités économiques du Château.

La mise en œuvre du Plan de Rénovation Urbaine (PRU) se poursuivra avec la réalisation d'un programme mixte accueillant la Maison de l'emploi et de la formation, ainsi que 12 logements en accession sociale à la propriété, la création des parvis du futur pôle gare au Nord et au Sud des voies ferrées et l'aménagement des espaces publics aux abords de la station du tramway de la place François Mitterrand.

#### Vue prospective de la place François Mitterrand après la livraison des travaux



Source : Ville de Villetaneuse

### Le quartier Nord / centre-ville

La rénovation du quartier Nord / centre-ville porte sur la cité Victor Hugo, la cité Maurice Grandcoing et la cité Renaudie et leurs abords afin de permettre la réhabilitation de 462 logements. Cette partie du Plan de Rénovation Urbaine (PRU) est en cours de réalisation.

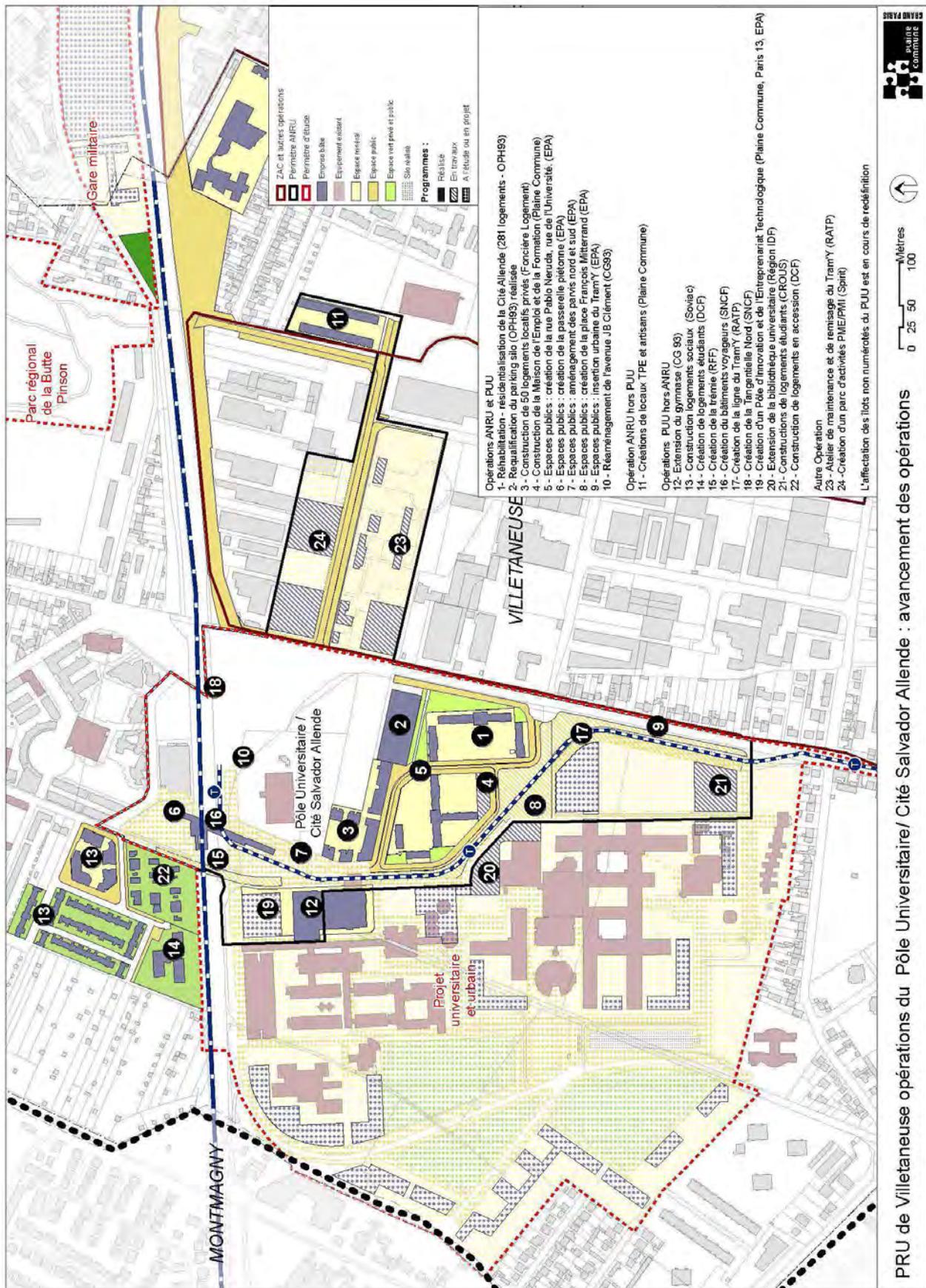
Le projet porte sur :

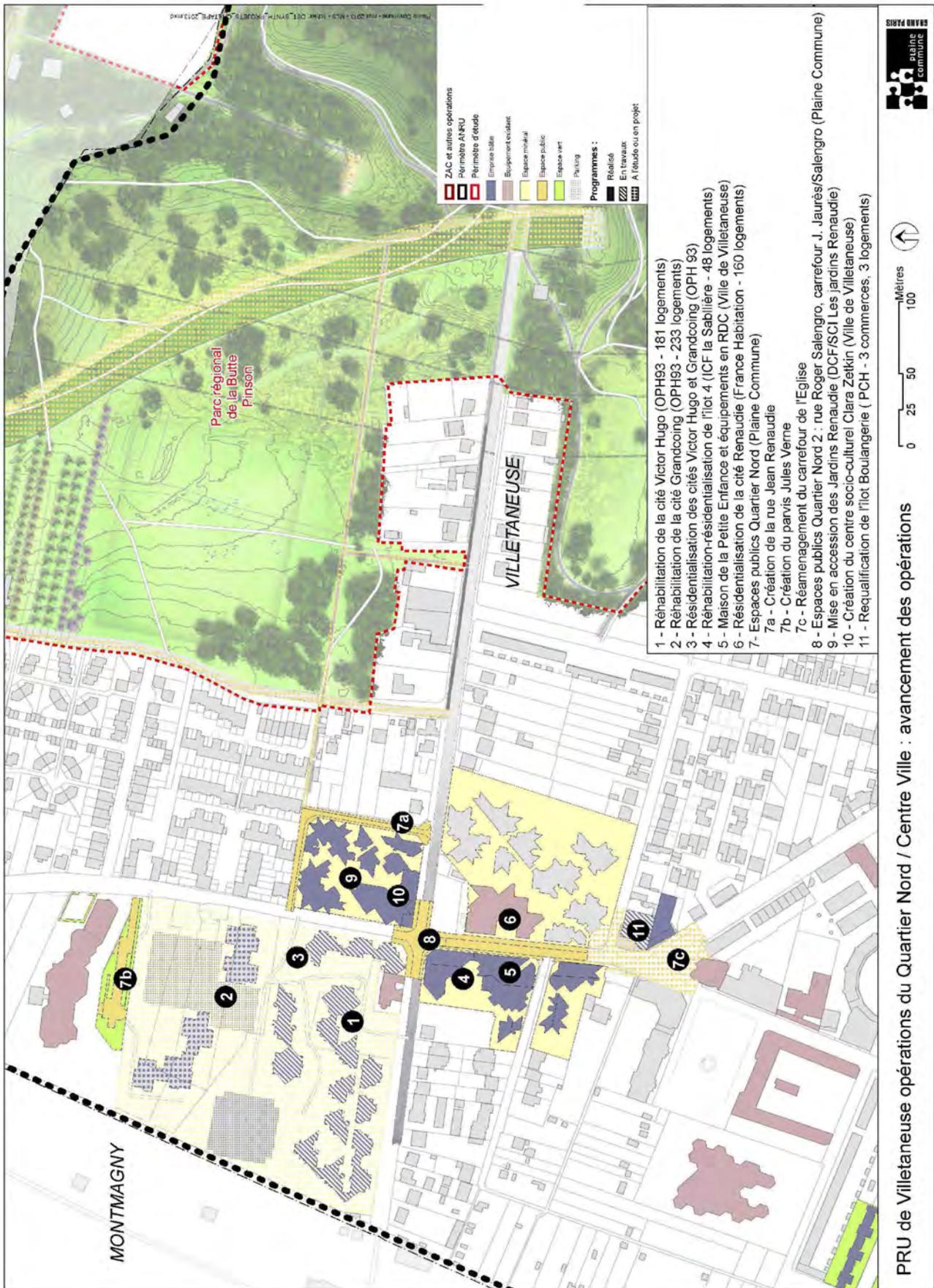
- la réhabilitation et la résidentialisation des 180 logements de la cité Victor Hugo ;
- la réhabilitation et la résidentialisation des 233 logements de la cité Maurice Grandcoing ;
- la réhabilitation de 62 anciens logements sociaux inoccupés au sein de la cité Renaudie et leur transformation en 84 logements en accession sociale à la propriété ;
- le désenclavement du quartier par la création d'une voie nouvelle, d'un parvis pour l'école Jules Verne, du carrefour de l'église Saint-Lyphard et de la rue Roger Salengro.
- la redynamisation commerciale et la création de polarités de services publics : maison de la petite enfance Pierrette Petitot, centre socioculturel Clara Zetkin, point d'information jeunesse, structures associatives,...

#### Immeubles de la cité Maurice Grandcoing avant et après réalisation des travaux



Source : Ville de Villetaneuse





## 5.5 LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

### 5.5.1 Les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2010-2015

Le PLH (Programme Local de l'Habitat) fixe les orientations en matière d'habitat. En juin 2004, la compétence habitat a été transférée à l'agglomération Plaine Commune. Le premier programme d'actions du PLH a été arrêté en décembre 2005.

Les orientations du PLH 2010-2015 s'articulent autour de quatre axes principaux.

#### **Axe 1 : continuer à requalifier le parc existant et lutter contre l'habitat indigne**

Les orientations du PLH visent à lutter contre l'habitat indigne et à disposer d'un parc social en qualité et en quantité suffisante pour répondre aux besoins locaux. Pour cela, le PLH entend nouer des partenariats, notamment avec l'Etat, dans le cadre d'un Plan communautaire de lutte contre l'habitat indigne. Le PLH appelle par ailleurs à poursuivre la mise en œuvre des programmes de renouvellement urbain dans le cadre de l'ANRU et des Opérations d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et à approfondir les partenariats avec les bailleurs sociaux.

#### **Axe 2 : développer une offre suffisante diversifiée et équilibrée de logements familiaux en favorisant l'éco-renouvellement urbain**

Les orientations du PLH visent à se doter de documents-cadres pour asseoir la politique de constructions neuves durables et à construire 2720 logements neufs « durables » par an. Pour cela, le PLH entend s'appuyer sur les documents cadres et notamment par une traduction de ces orientations dans les Plan Locaux d'Urbanisme communaux permettant une territorialisation de la programmation de logements neufs. Le PLH appelle par ailleurs à développer un plan d'action foncière, avec notamment la mise en place d'une convention avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France à prendre en compte l'évaluation des besoins en équipements et à développer des outils d'accession sociale pour les ménages à très bas revenus.

#### **Axe 3 : produire une offre suffisante de qualité adaptée aux besoins des publics spécifiques**

Les orientations du PLH visent à participer à la conception d'une réponse innovante pour les ménages les plus vulnérables, à offrir une réponse aux besoins des jeunes, à requalifier le parc d'accueil des travailleurs migrants, à décliner localement le schéma départemental d'accueil des publics vulnérables : personnes âgées, handicapées, gens du voyage. Pour cela, le PLH prévoit notamment la construction de 33 résidences étudiantes de 150 chambres maximum. Le PLH appelle par ailleurs à recenser l'offre existante d'hébergement pour chaque public cible, à étudier le profil des occupants et leurs besoins et à adapter la programmation et la localisation de nouveaux établissements en conséquence.

#### **Axe 4 : observer, évaluer, animer et rendre lisible la politique de l'habitat**

Les orientations du PLH visent à poursuivre l'observation du par cet du marché immobilier pour adapter la politique de l'habitat et à évaluer régulièrement la mise en œuvre du PLH avec l'ensemble des acteurs de l'habitat. Pour cela, le PLH appelle à surveiller les évolutions du marché immobilier pour garantir la réactivité des politiques mises en œuvre et à poursuivre l'alimentation de l'observatoire de l'habitat.

### 5.5.2 La programmation du PLH 2010-2015

La programmation du PLH 2010-2015 s'établit autour de la construction de 2720 logements par an dont 40% de logements locatifs sociaux répartis de façon équilibrée sur le territoire de Plaine Commune, dont :

- 30% de logements à destination des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAi ;
- 50% de logements à destination des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLUs ;
- 20% de logements à destination des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLS.

La programmation territorialisées du PLH 2010-2015 affecte à Villetaneuse la construction de 254 logements sur la période répartis comme suit :

- 120 logements mis en œuvre au sein de projets urbains ;
- 114 chambres en équivalent logement (3 chambres = 1 logement) ;
- 20 logements mis en œuvre au grès des opportunités foncières ;
- 0 logement au titre du potentiel diffus.

Tableau récapitulatif des objectifs de production de logements sur le territoire de Plaine Commune

	Projets logement à échéance PLH (2010-2015) = (a)	Chambre en équivalent logement (3 chambres = 1 logt) = (b)	Gisement logements (calendrier PLH)* = (c)	Potentiel Diffus** = (d)	TOTAL
Aubervilliers	2 353	410	375	1 084	4 222
Epinay-sur-Seine	1 289	0	142	115	1 546
La Courneuve	1 738	89	0	201	2 028
L'Île-Saint-Denis	523	0	0	51	574
Pierrefitte-sur-Seine	1 209	88	170	71	1 538
Saint-Denis	3 998	240	0	482	4 720
Stains	1 079	49	160	135	1 423
Villetaneuse	120	114	20	0	254
<b>Plaine Commune</b>	<b>12 309</b>	<b>990</b>	<b>867</b>	<b>2 139</b>	<b>16 305</b>
<b>Plaine Commune (logts/an)</b>	<b>2 052</b>	<b>165</b>	<b>145</b>	<b>357</b>	<b>2 718</b>

*sources: base PLH au 21 sept. 2010, contributions communes (Aubervilliers, La Courneuve, L'Île-Saint-Denis)*

*Source : PLH de Plaine Commune*

Afin de respecter l'objectif affecté par le PLH 2010-2015 d'une répartition de la construction neuve à 40% au titre des logements locatifs sociaux, y compris dans les programmes ANRU, la programmation territorialisée du PLH affecte à Villetaneuse la construction de 99 logements en locatif social (40% des 254 logements à réaliser).

**Tableau récapitulatif des objectifs de production de logements sociaux sur le territoire**

(dont ANRU)	Logements sociaux + chambres (équiv. Logt)	Taux Locatif Social
Aubervilliers	1 225	44,3%
La Courmeuve	1 053	57,6%
Epinay-sur-Seine	443	34,4%
L'Île-Saint-Denis	77	14,7%
Pierrefitte-sur-Seine	344	26,5%
Saint-Denis	1 354	31,9%
Stains	591	52,4%
Villetaneuse	99	42,2%
<b>Plaine Commune</b>	<b>5 186</b>	<b>39,0%</b>

sources: base PLH au 21 septembre 2010, contributions communes (Aubervilliers, La Courmeuve, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine)

Source : PLH de Plaine Commune

Le PLH ouvre également la possibilité de réaliser 10% des logements en accession favorisant la primo-accession, dont une partie en accession sociale, dans l'objectif de répondre aux besoins diversifiés de la population. La programmation territorialisée du PLH 2010-2015 affecte à Villetaneuse la construction de 16 logements en accession sociale.

**Tableau récapitulatif des objectifs de production de logements en accession sociale sur le territoire de Plaine Commune**

(dont ANRU)	Logements en accession sociale	Taux accession sociale	Taux de logements locatif sociaux et en accession sociale
Aubervilliers	140	5,1%	49,4%
La Courmeuve	54	3,0%	60,6%
Epinay-sur-Seine	69	5,4%	39,7%
L'Île-Saint-Denis	85	16,3%	31,0%
Pierrefitte-sur-Seine	0	0,0%	26,5%
Saint-Denis	207	4,9%	36,8%
Stains	23	2,0%	54,4%
Villetaneuse	16	6,8%	49,1%
<b>Plaine Commune</b>	<b>594</b>	<b>4,5%</b>	<b>43,5%</b>

sources: base PLH au 21 septembre 2010, contributions communes (Aubervilliers, La Courmeuve, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine)

Source : PLH de Plaine Commune

### **Bilan provisoire de la production de logements à Villetaneuse (2010-2014)**

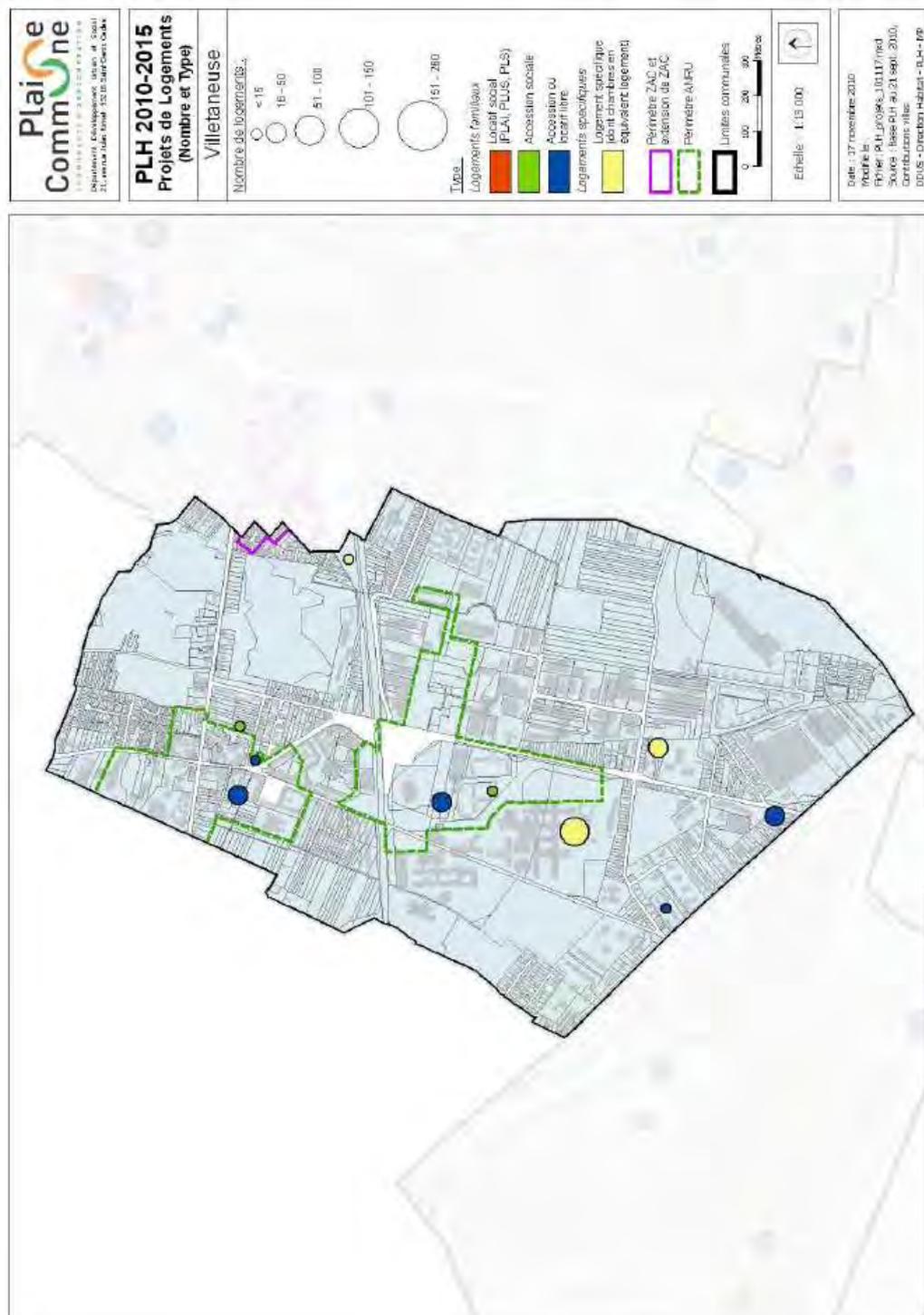
L'analyse des permis de construire sur la période 2010-2014 révèle que, au total, la construction de 62 logements familiaux et 67 logements spécifiques (équivalents à 202 chambres résidences étudiantes, 3 chambres équivalant à 1 logement) a été autorisée.

Ainsi, sur 5 des 6 années de programmation de logements du PLH, environ 50%, pour l'instant, des objectifs de production de logements ont été atteints, répartis comme suit :

- 44% des objectifs de production de logements familiaux ;
- 66% des objectifs de production de logements spécifiques (chambres).

#### Constructions de logements autorisées à Villetaneuse entre 2010 et 2014

	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Familiaux	8	1	15	1	37	62
Chambres	0	0	0	202	0	202
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>15</b>	<b>203</b>	<b>37</b>	



### **5.5.3 La convention pour la qualité de la construction neuve**

Le PLH 2010-2015 est annexé d'une convention pour la qualité de la construction neuve qui reprend les ambitions de Plaine Commune en matière de construction de logements neufs et qui est destinée à l'ensemble des opérateurs immobiliers appelés à construire sur le territoire (bailleurs sociaux, promoteurs).

Cette convention pour la qualité de la construction neuve se décline en trois parties :

- de la conception du projet à la délivrance du permis de construire ;
- la commercialisation du programme ;
- la phase chantier et la livraison de l'immeuble.

En matière de production de logements, la convention notamment appelle à :

- maîtriser le coût du foncier en limitant l'inflation foncière par un prix du foncier limité à 400€ HT/m<sup>2</sup> SHON sur l'ensemble de la commune et 450€ HT/m<sup>2</sup> SHON pour certaines parties du territoire ;
- faciliter la mise en œuvre de mutations urbaines par un découpage foncier visant à créer des parcelles de moins de 4000 m<sup>2</sup> de SHON ;
- simplifier la gestion des copropriétés par une division parcellaire claire, simple, lisible, sans division en volumes en limitant au maximum les servitudes d'un bâtiment sur un autre ;
- réaliser des immeubles développant une cinquantaine de logements maximum par copropriété, hormis les immeubles locatifs sociaux pouvant aller jusqu'à une programmation de 100 logements ;
- réaliser des immeubles agréables à vivre et spacieux (T2 > 40 m<sup>2</sup>, T3 > 60 m<sup>2</sup>, T4 > 75 m<sup>2</sup>, T5 > 85 m<sup>2</sup>), une surface moyenne minimale des logements calculée sur la base minimale de 65 m<sup>2</sup> habitable ou 75 m<sup>2</sup> SHON administrative pour les immeubles collectifs, 90 m<sup>2</sup> SHON administrative pour l'habitat individuel, des balcons assez profonds permettant leur usage réel,... ;
- créer au maximum 30% de petits logements (studios et 2 pièces dans les opérations de construction ;
- ...

Cette convention pour la qualité de la construction neuve intègre également des objectifs en faveur de la mise en œuvre d'un urbanisme durable : nature en ville, efficacité énergétique, bien-être social, santé publique.

## 5.6 SYNTHÈSE-ENJEUX

Le parc de logements de Villeteuse se compose en majorité de logements locatifs avec une large part d'habitat social. Du fait de l'histoire du développement urbain de la ville, Villeteuse compte également ¼ de logements individuels de type pavillonnaire. Le parc de logements est récent et les logements sont globalement bien équipés mais des efforts restent à faire sur l'habitat insalubre.

Le parc privé est faible à Villeteuse ce qui rend le parcours résidentiel des ménages plus difficile que dans les communes limitrophes. Le rythme de construction tend à s'effriter d'années en années depuis les années 1970 qui ont vu se constituer la ville.

Les programmes de rénovation urbaine engagée sur le territoire communal ont permis d'engager une diversification récente du parc de logements opérée au profit du parc locatif privé et de l'accession à la propriété et d'un rééquilibrage des grands logements (T3/T4) au profit des petits logements (T1/T2). Des efforts restent toutefois à faire quant à la superficie moyenne des logements.

- Relancer l'offre de logements créée en adéquation avec la structure et le niveau de revenus de la population (petits/grands logements, individuel/collectif, privé/social, accession/locatif...);
- S'inscrire dans les objectifs ambitieux de production de logements affichés par le PLH et engager une réflexion sur la territorialisation des objectifs affichés par les documents supracommunaux de planification ;
- Evaluer les besoins en logements spécifiques à destination des étudiants et des personnes âgées.



## **6 - LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL**

## 6.1 LA POPULATION ACTIVE

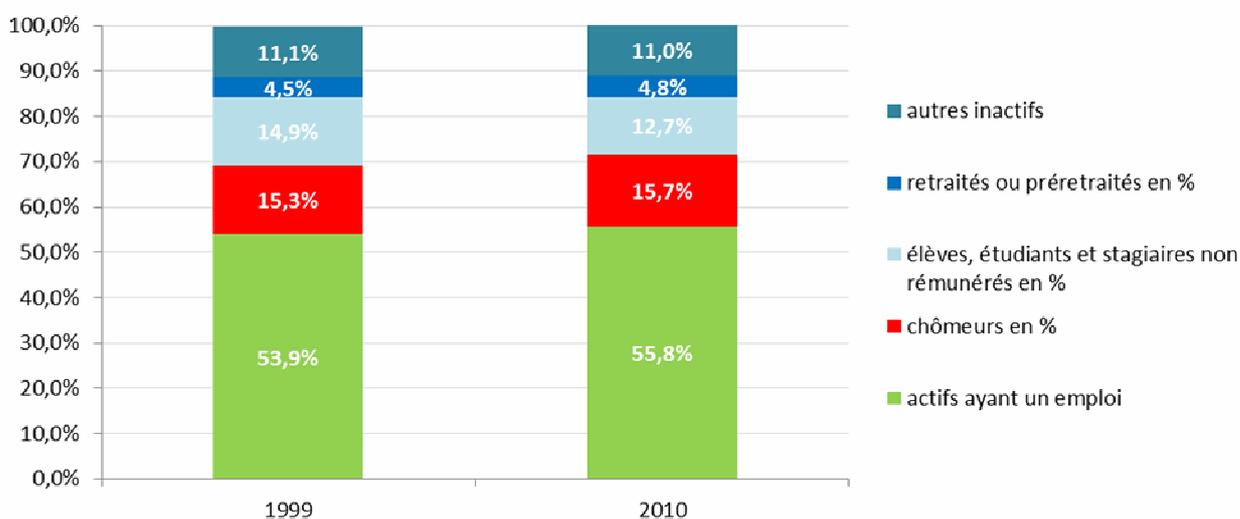
### 6.1.1 Une population active en augmentation

Selon les résultats des enquêtes annuelles de l'INSEE, la population active de Villeteuse représentait 6061 personnes en 2010, soit 48,9% de la population totale et 71,6% de la population en âge de travailler.

Entre 1999 et 2010, la population active a connu une croissance de 15,3% alors que durant la même période, la population totale a augmenté de 10,9%. Ainsi, la part des actifs est passée de 69,2% à 71,5% en une décennie.

Parmi les catégories d'actifs de Villeteuse, seule la catégorie des étudiants, élèves et stagiaires a connu une diminution de l'ordre de 5%.

Evolution de la population active de Villeteuse entre 1999 et 2010



Source : Recensements de la population, INSEE

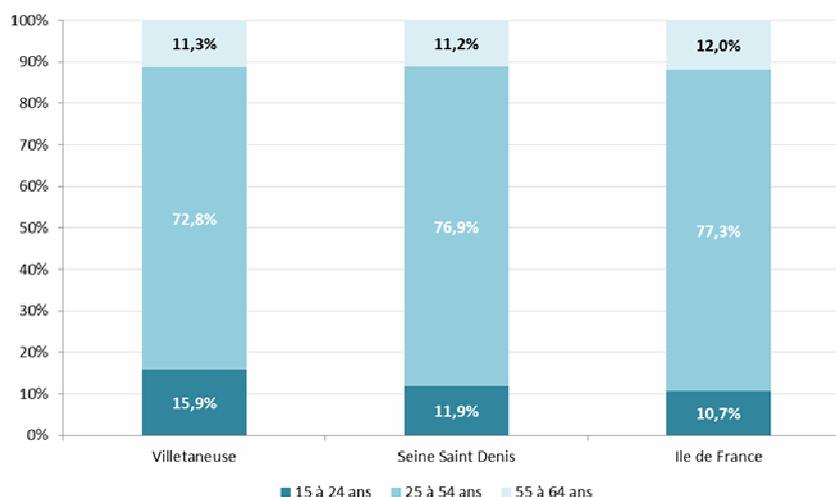
### 6.1.2 Une jeunesse de la population qui se retrouve dans celle de la population active

Le recensement de la population de 2010 effectué par l'INSEE montre que la part des moins de 24 ans représente près de 16% de la population active à Villeteuse tandis que la tranche d'âge des 25 et 54 ans représente 72,8% des actifs.

L'évolution comparée de l'âge des actifs de Villeteuse avec l'ensemble du département de Seine-Saint-Denis et de la Région Ile-de-France permet d'analyser l'importance relative de la jeunesse de la population active.

La population active de moins de 25 ans représente ainsi 15,9% de l'ensemble des actifs à Villeteuse, contre 11,9% dans le département et 10,7% dans l'ensemble de la région. Le taux de natalité particulièrement élevé à Villeteuse se retrouve ainsi dans la jeunesse de la population active.

### Répartition des tranches d'âge de la population active à Villetaneuse en 2010



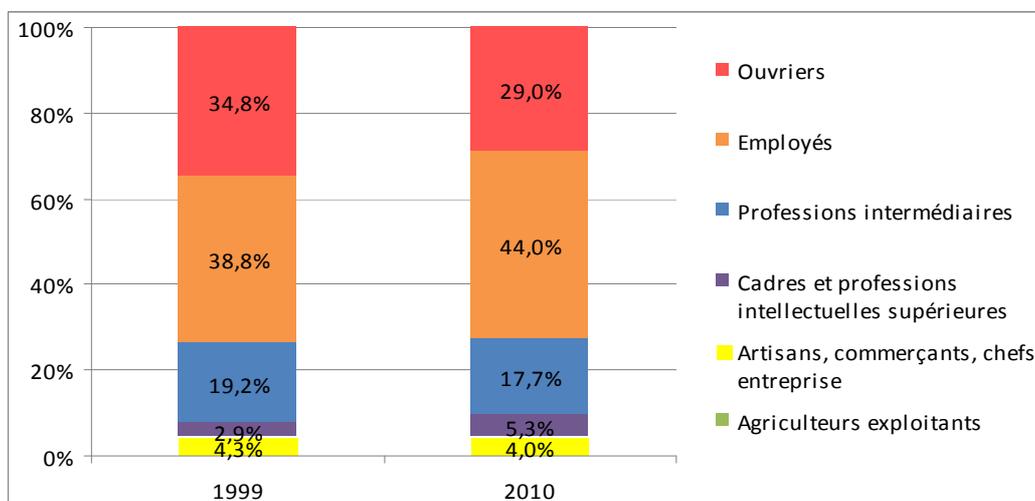
source : recensements de la population, INSEE

### 6.1.3 Des évolutions dans les profils d'actifs

En 2010, la catégorie socio-professionnelle des employés est la plus représentée avec près de la moitié (44%) de la population active de Villetaneuse. Les ouvriers sont également bien représentés avec 29,0% de la population active ayant un emploi. Les professions intermédiaires ouvriers représentent 17,7% de la population active. Les cadres et professions intellectuelles supérieures ainsi que les artisans, commerçants, chefs d'entreprise ne représentent qu'une faible part de cette population, respectivement 5,3% et 4,0%

Entre 1999 et 2010, la répartition des catégories socio-professionnelles a sensiblement évolué avec une diminution notable de la part des ouvriers (-6 points) et, dans une moindre mesure des professions intermédiaires (-1,5 point). Cette évolution a été compensée par une augmentation essentiellement de la part des employés (+5 points) et de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures (+2,5 points).

### Evolution des catégories socio-professionnelles de la population active entre 1999 et 2010



Source : Recensements de la population, INSEE

### 6.1.4 Une inadéquation entre profils des actifs et profils des emplois

Malgré une similitude dans les tendances (diminution de la part des ouvriers, augmentation de la part des employés et des cadres et professions intellectuelles supérieures), les profils des actifs villeteusiens apparaissent être en inadéquation avec les profils des emplois existants à Villeteuse.

En 2010, la catégorie socio-professionnelle des cadres et professions intellectuelles supérieures est la plus représentée avec près d'un tiers (31,5%) des emplois à Villeteuse. Une forte représentation qui s'explique notamment par la présence de l'université (personnel enseignant, chercheurs, etc.). Les employés sont également bien représentés avec 27,2% des emplois. Les professions intermédiaires et les ouvriers représentent respectivement quant à eux environ 20% des emplois.

Evolution des catégories socio-professionnelles des emplois à Villeteuse entre 1999 et 2010



Source : Recensements de la population, INSEE

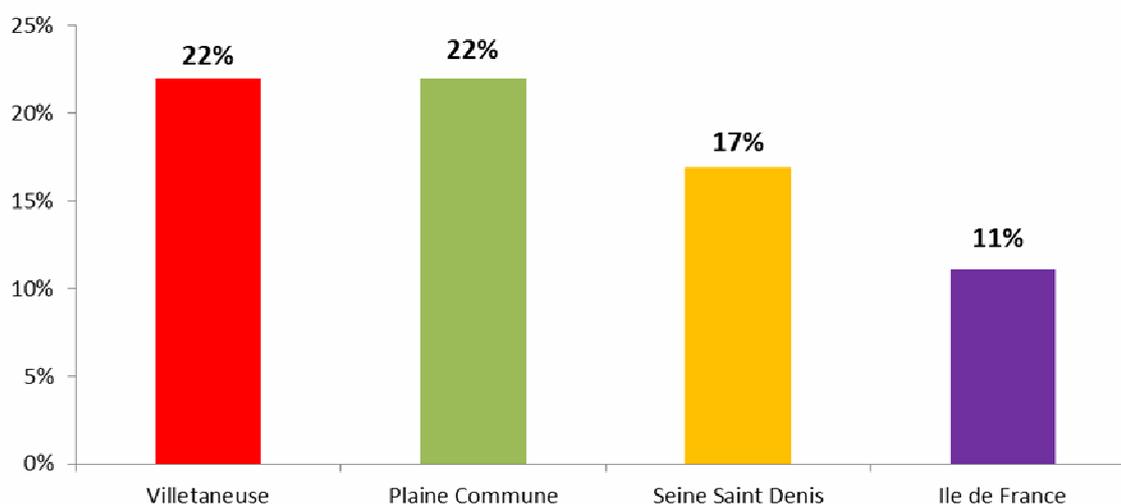
### 6.1.5 Un taux de chômage élevé

Le taux de chômage correspond au pourcentage de personnes en âge de travailler qui sont sans emplois par rapport à l'ensemble de la population active. A Villeteuse, le taux de chômage est de 22% en 2010, un taux équivalent à 1999.

Le taux de chômage diffère de la part du chômage qui, elle, mesure la proportion de chômeurs dans l'ensemble de la population. En 2010, par rapport à la population totale, 15,7% des habitants de Villeteuse sont au chômage.

L'analyse comparée du taux de chômage à Villeteuse par rapport à l'agglomération Plaine Commune, à l'ensemble du département de Seine-Saint-Denis et à la Région Ile-de-France montre que le taux de chômage à Villeteuse est presque le double du taux observé en Ile-de-France (11%). Cependant, il est équivalent aux taux observés dans l'agglomération Plaine Commune (22%) et dans le département de Seine-Saint-Denis (17%).

### Comparaison des taux de chômage en 2010



Source : Recensements de la population, INSEE

#### 6.1.6 Des inégalités d'accès au marché de l'emploi qui se renforcent

L'analyse des recensements effectués par l'INSEE sur le territoire de Villetaneuse souligne un certain nombre de difficultés d'accès au marché de l'emploi pour une partie des actifs qui résident sur la commune avec des inégalités qui ont tendance à se renforcer dans la période la plus récente.

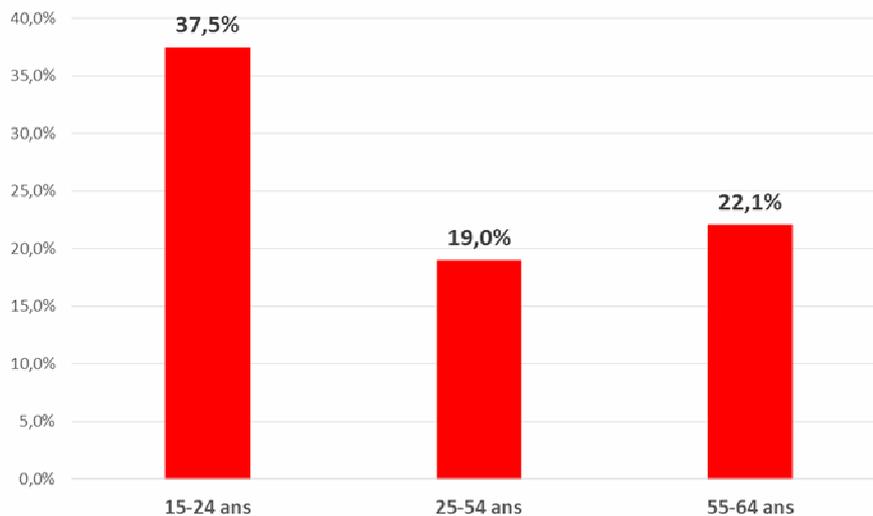
##### Un taux de chômage qui touche davantage les jeunes et les femmes

Le taux de chômage à Villetaneuse qui représentait en moyenne 22% de la population active en 2010, représente 37,5% de la tranche d'âge des 15 à 24 ans. Ainsi, près de 2 jeunes sur 5 qui résident à Villetaneuse en âge de travailler sont au chômage.

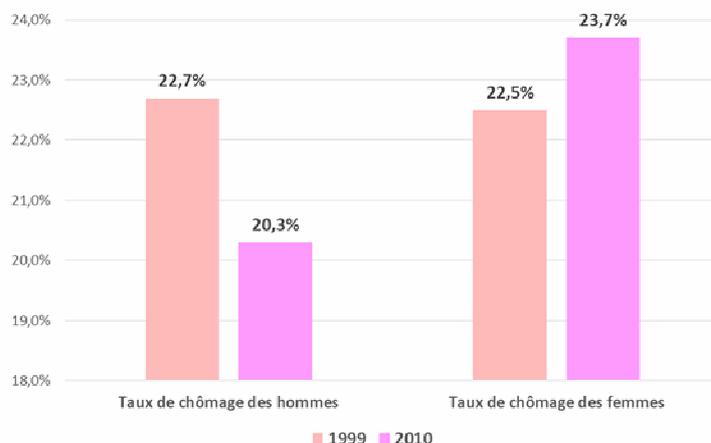
Par ailleurs, en 2010, le taux de chômage des hommes s'établit à 20,3% tandis que celui des femmes est de 23,7%. Les femmes sont particulièrement touchées par le chômage. Ainsi, à Villetaneuse, quelques 53,2% des chômeurs sont des femmes.

Les difficultés d'accès à l'emploi des femmes se sont aggravées entre 1999 et 2010. Ainsi, le taux de chômage des hommes et des femmes était proche de 22% en 1999, soit un écart de 3,4% par rapport à 2010 et les femmes représentaient 47,5% des chômeurs en 1999 soit un écart de 5,7% par rapport à 2010.

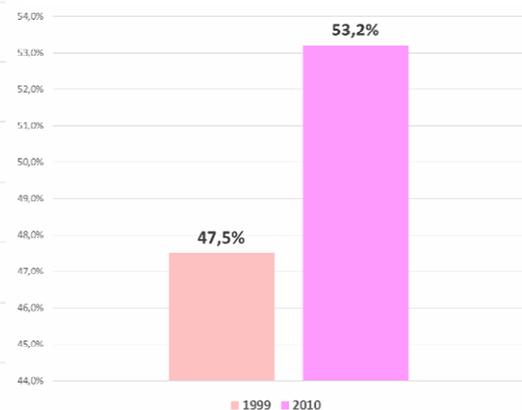
#### Taux de chômage des 15-64 ans par sexe et âge en 2010



#### Comparaison des taux de chômage en 1999 et 2010



#### Part de femmes parmi les chômeurs



Source : Recensements de la population, INSEE

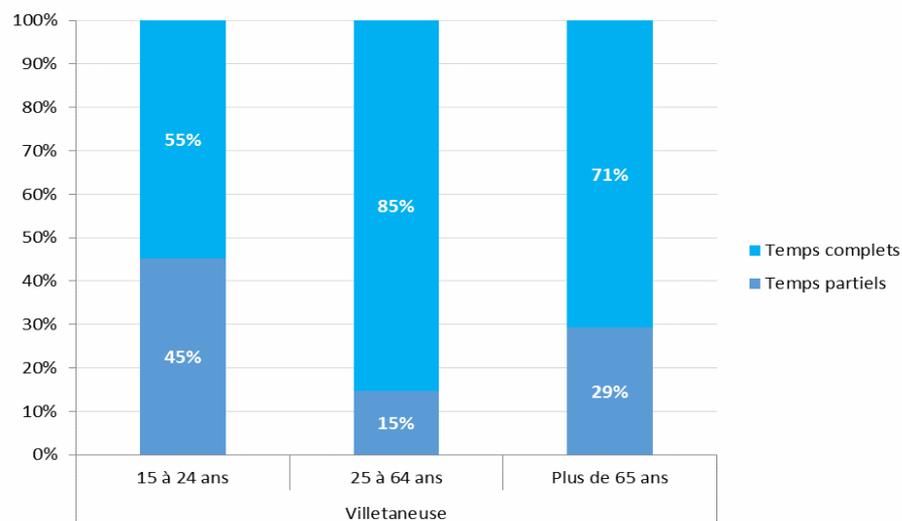
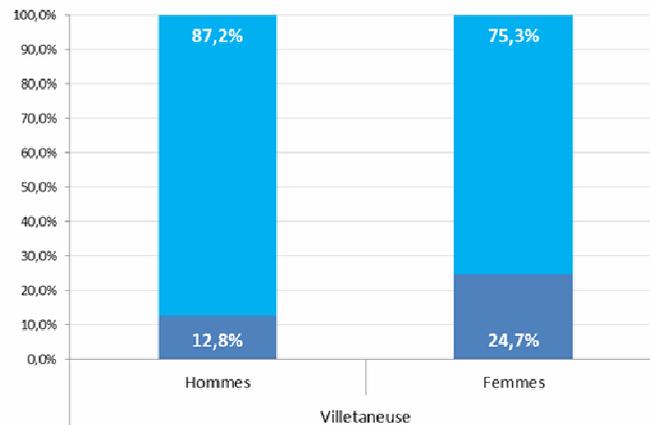
#### **Les jeunes et les femmes occupent davantage d'emplois à temps partiel**

Le taux d'actifs occupant un emploi partiel à Villeteuse est de 18%. Alors que les hommes étaient en 2010 quelques 12,8% à occuper un temps partiel, les femmes sont concernées pour près de 24,7% par l'occupation d'un emploi à temps partiel. 1 femme sur 4 en situation d'emploi à Villeteuse occupe ainsi un emploi à temps partiel.

Les femmes actives de Villeteuse sont près de 25% à occuper un emploi à temps partiel, un taux supérieur aux hommes actifs à Villeteuse et aux territoires de comparaison.

Le taux d'emplois partiels chez les jeunes de 15 à 24 ans en situation d'emploi est quant à lui de 45%, contre 15% chez les 25 à 64 ans et 29% chez les plus de 65 ans. Ainsi, en 2010 ce sont près d'un jeune sur deux à Villetaneuse en situation d'emploi qui occupe un temps partiel.

### Répartition entre temps partiels et temps complets en 2010



Source : Recensements de la population, INSEE

### **Des niveaux de formation contrastés**

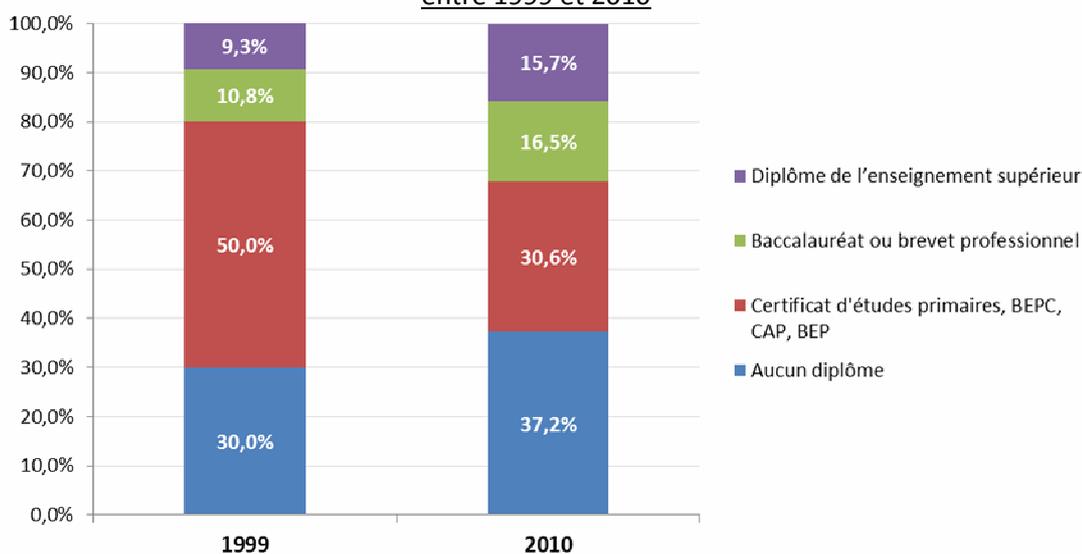
L'évolution des niveaux de formation entre 1999 et 2010 au sein de la population active de Villetaneuse montre un contraste fort et qui s'est renforcé entre les non diplômés et les diplômés de l'enseignement supérieur :

- 37,2% de la population active de Villetaneuse n'avait aucun diplôme en 2010 (30% en 1999) ;
- 15,7% était titulaire en 2010 d'un diplôme de l'enseignement supérieur (9,3% en 1999) ;
- 16,5% était titulaire en 2010 du baccalauréat (10,8% en 1999) ;
- 30,6% était titulaire en 2010 d'un certificat d'études, BEPC, CAP, BEP (50% en 1999).

Entre 1999 et 2010, le profil de scolarisation de la population active de Villeteuse a ainsi fortement évolué avec une forte (augmentation de la population disposant du baccalauréat et d'un diplôme supérieur : +53% de population ayant le baccalauréat, +63% de la population ayant un diplôme supérieur court et +75% de la population ayant un diplôme supérieur long).

Dans le même temps, la part de la population en âge de travailler sortie du système scolaire sans aucun diplôme a également augmenté (+24%). Les inégalités d'accès à l'emploi se renforcent ainsi fortement à Villeteuse avec un écart accru entre un niveau d'études de la population diplômée et la part de la population active sortie du système scolaire sans aucun diplôme.

Evolution du niveau de diplôme de la population active de Villeteuse entre 1999 et 2010



Source : Recensements de la population, INSEE

La comparaison du niveau de diplôme de la population active de Villeteuse avec l'ensemble du département de Seine-Saint-Denis et de la Région Ile-de-France montre un niveau de formation globalement moins élevé et plus hétérogène à Villeteuse que dans les territoires de comparaison.

La population active sans diplôme de 37,2% à Villeteuse se limite à 29% pour l'ensemble de la Seine Saint Denis et 17% au sein de la Région Ile-de-France.

Par ailleurs, tandis que seulement 7,7% de la population active de Villeteuse est titulaire d'un diplôme de l'enseignement supérieur long et 8% d'un diplôme de l'enseignement supérieur court, ces taux grimpent respectivement à 11,5% et 10,3% pour l'ensemble du département de la Seine-Saint-Denis et 23,6% et 13,1% pour la Région Ile-de-France.

### Comparaison du niveau de diplôme de la population active en 2010



Source : Recensements de la population, INSEE

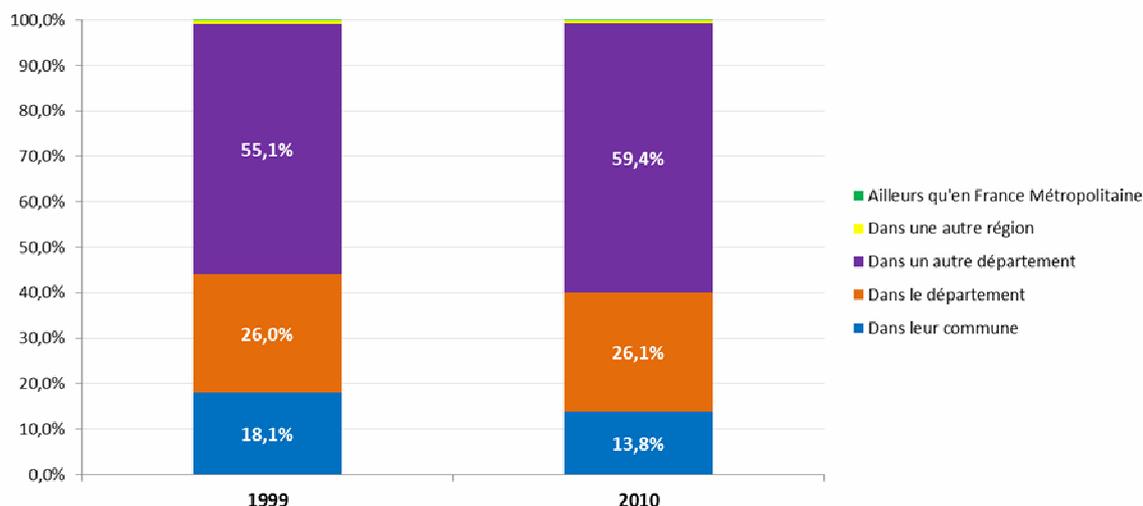
#### 6.1.7 Des actifs qui travaillent en majorité à l'extérieur de la commune

En 2010, près de 14% des actifs avaient un emploi à Villetaneuse contre 18% en 1999. La part des actifs travaillant au sein de leur commune a régressé au profit des départements limitrophes, la part d'actifs travaillant au sein du département de la Seine-Saint-Denis étant restée stable.

En 2010, ce sont ainsi près de 59,4% des actifs de Villetaneuse qui vont travailler dans un autre département et en particulier au sein des principaux pôles d'emplois de l'agglomération parisienne (Paris, La défense,...).

L'arrivée des transports en commun structurants à Villetaneuse devrait accroître ce phénomène du fait d'un rapprochement en temps de parcours des pôles d'emplois du territoire de Villetaneuse.

#### Evolution entre 1999 et 2010 du lieu de travail des actifs qui résident à Villetaneuse



Source : Recensements de la population, INSEE

## 6.2 LES ACTIVITES ECONOMIQUES A VILLETANEUSE

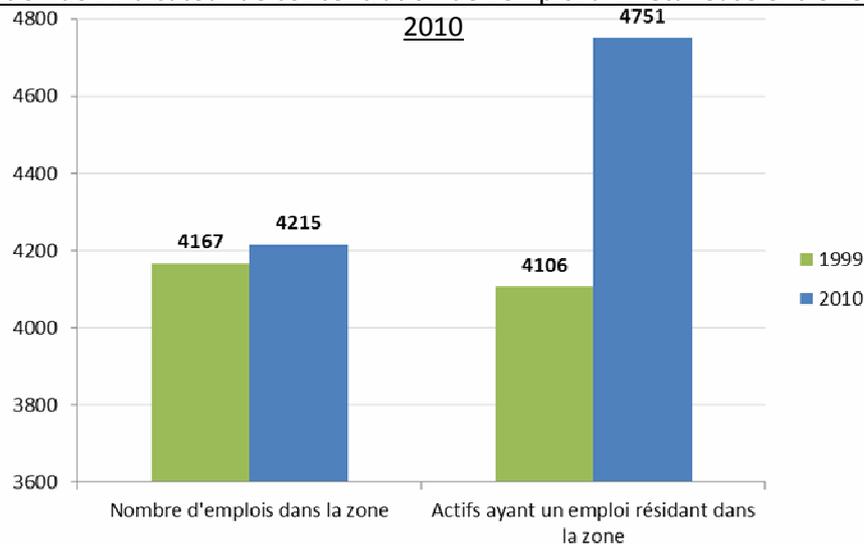
### 6.2.1 Un tissu économique local pourvoyeur d'emplois

En 2010, 4215 emplois étaient recensés à Villeteuse, soit un nombre équivalent à celui de 1999. L'indice de concentration de l'emploi qui constitue un des indicateurs de l'attractivité économique de la commune a fortement chuté pour passer de 101,5 en 1999 à 88,7 en 2010.

La baisse de cet indicateur n'est pas due à une perte d'emplois sur la commune mais à la forte augmentation de la population active. Entre 1999 et 2010, on compte ainsi 645 actifs supplémentaires (+15,7%) tandis que l'augmentation du nombre d'emplois sur la commune est de 48 (1,2%).

L'arrivée des transports en commun structurants sur la commune permet toutefois de relativiser cette baisse de la concentration d'emplois sur la commune avec l'ouverture vers les pôles d'emplois de l'agglomération parisienne.

Evolution de l'indicateur de concentration de l'emploi à Villeteuse entre 1999 et



Source : Recensements de la population, INSEE

### 6.2.2 Secteur public et activités de service, principaux secteurs économiques à Villeteuse

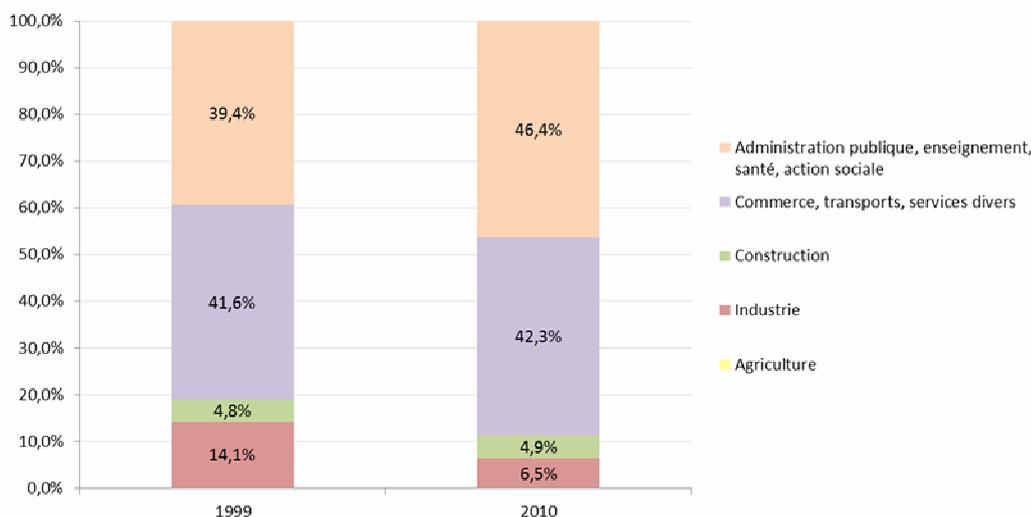
Le tissu économique de Villeteuse se compose de deux secteurs économiques dominants relativement équivalents en termes d'emploi :

- le secteur public comprenant les administrations, l'enseignement, la santé et l'action sociale qui compte pour 46,4% des emplois sur la commune ;
- le secteur des services rassemblant le commerce, les transports et les services qui compte pour 42,3% des emplois.

Le reste des emplois sur la commune se répartissent entre le secteur industriel qui représente 6,5% des emplois et le secteur tertiaire qui compte pour 4,9% des emplois.

Depuis 1999, on constate une perte d'emplois dans le secteur industriel qui s'est opérée au profit du secteur public. Les emplois dans le secteur public ont progressé de 18% tandis que ceux dans le secteur industriel ont été réduits de moitié.

### Secteurs pourvoyeurs d'emplois à Villetaneuse et évolution entre 1999 et 2010

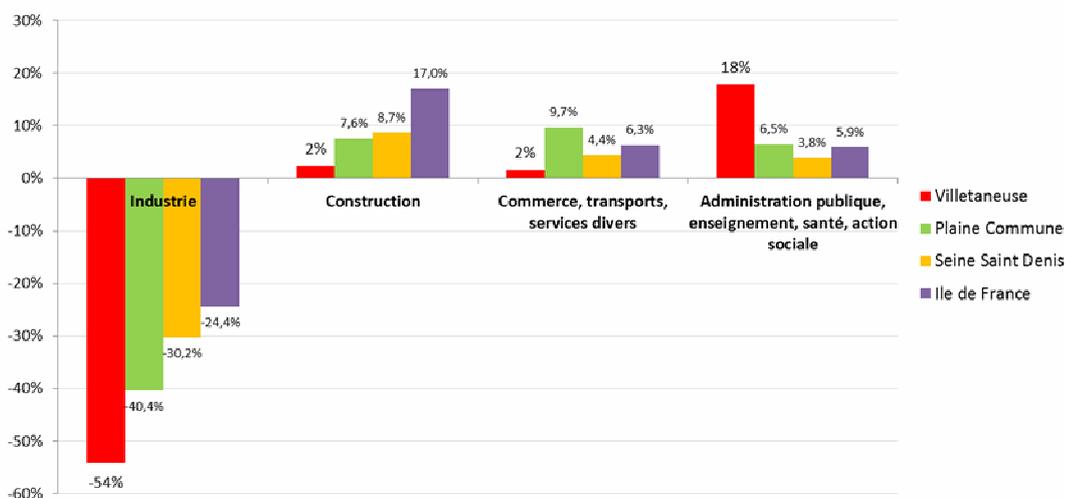


Source : Recensements de la population, INSEE

La comparaison de l'évolution des secteurs pourvoyeurs d'emplois de Villetaneuse avec l'ensemble de l'agglomération Plaine Commune, du département de la Seine-Saint-Denis et de la Région Ile-de-France montre que l'évolution depuis 10 ans des secteurs d'activités à Villetaneuse est semblable aux territoires de comparaison avec une forte baisse des emplois dans le secteur industriel.

On note toutefois une plus forte proportion d'augmentation des emplois dans le secteur public et moindre dans le secteur de la construction et du commerce, services, transports à Villetaneuse par rapport aux territoires de comparaison.

### Comparaison de l'évolution des secteurs pourvoyeurs d'emplois entre 1999 et 2010



Source : Recensements de la population, INSEE

### 6.2.3 Un tissu important d'entrepreneurs individuels et une présence sur le territoire de structures de taille importante en nombre de salariés

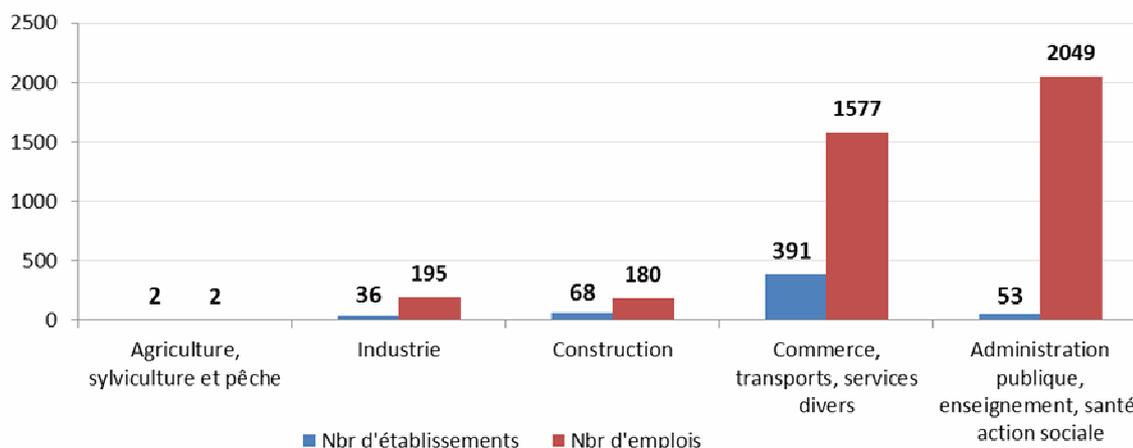
L'analyse de la base de données de la connaissance locale de l'appareil productif fournie par l'INSEE sur le territoire de Villetaneuse montre qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2012, 550 établissements actifs étaient enregistrés sur la commune, dont une très large majorité exerce leur activité dans le secteur du commerce, des transports et des services.

Ainsi, sur les 550 établissements enregistrés à Villetaneuse :

- 391 exercent leur activité dans le secteur du commerce, des transports et des services, soit 71% des établissements enregistrés ;
- 68 dans le secteur de la construction, soit 12,4% des établissements ;
- 53 dans le secteur public, soit 9,6% des établissements ;
- 36 dans le secteur de l'industrie, soit 6,5% des établissements ;
- 2 dans le secteur de l'agriculture, soit 0,4% des établissements.

Ces établissements n'ont toutefois pas la même importance en termes de nombre d'emplois offerts puisque les 53 établissements enregistrés dans le secteur public offrent plus d'emplois (2049 au 1<sup>er</sup> janvier 2012) que les 391 établissements enregistrés dans le secteur du commerce, des transports et des services (1577 au 1<sup>er</sup> janvier 2012).

Nombre d'établissements et nombre d'emplois à Villetaneuse au 1er janvier 2012  
par secteur d'activité



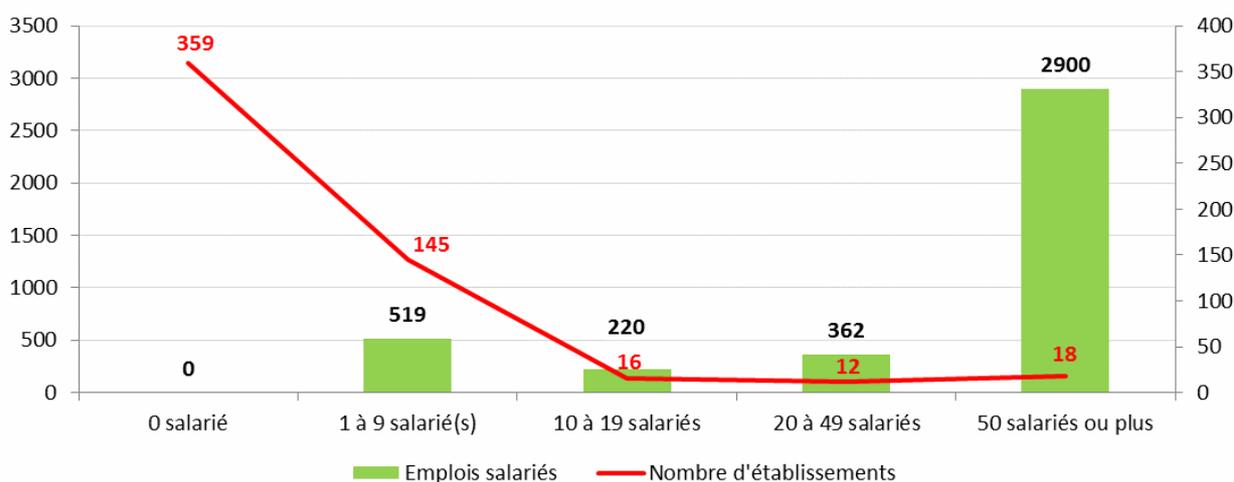
Source : Connaissance locale de l'appareil productif (CLAP), INSEE

Sur les 550 établissements enregistrés à Villetaneuse, la commune compte un important tissu d'entrepreneurs individuels. 359 entreprises individuelles ne comptant aucun salarié sont ainsi implantées à Villetaneuse selon le registre du CLAP, soit 65% de l'ensemble des établissements.

Villetaneuse compte aussi un nombre important d'établissements qui comptent plus de 50 salariés. 18 établissements enregistrés sur la commune fournissent ainsi près des trois quarts des emplois de Villetaneuse. Parmi ces établissements, 10 exercent leur activité dans le secteur public, 7 dans le secteur du commerce, des transports et des services et 1 dans le secteur de la construction. Il s'agit entre autre de l'Université Paris 13, de la mairie de Villetaneuse, du Technicentre SNCF ou encore du Centre Commercial Bienvenu.

La proportion d'établissements à plus de 50 salariés est deux fois plus importante à Villetaneuse que dans l'ensemble des territoires de comparaison. Ils représentent 3,3% des établissements à Villetaneuse contre 1,5% dans l'ensemble du territoire de la Seine-Saint-Denis et 1,3% dans la région Ile-de-France.

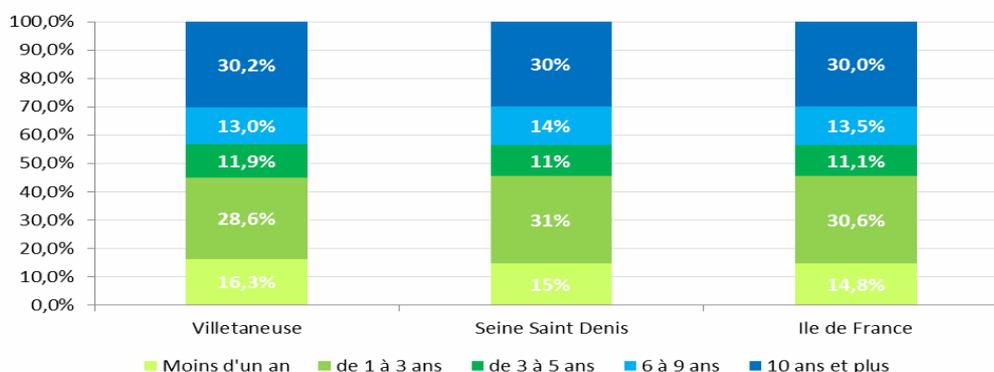
#### Nombre d'établissements à Villetaneuse au 1er janvier 2012 par taille et nombre d'emplois offerts



Source : Connaissance locale de l'appareil productif (CLAP), INSEE

Le renouvellement des entreprises sur la commune de Villetaneuse est important. 45% des établissements implantés sur le territoire communal avaient été créés au 1<sup>er</sup> janvier 2012 il y a moins de 3 ans. Le renouvellement des entreprises s'effectue dans des proportions similaires aux territoires de comparaison : 46% des établissements implantés dans le département de la Seine-Saint-Denis et 45,4% des établissements implantés au sein de la Région Ile-de-France ont moins de 3 ans.

#### Comparaison de l'âge des entreprises au 1er janvier 2012



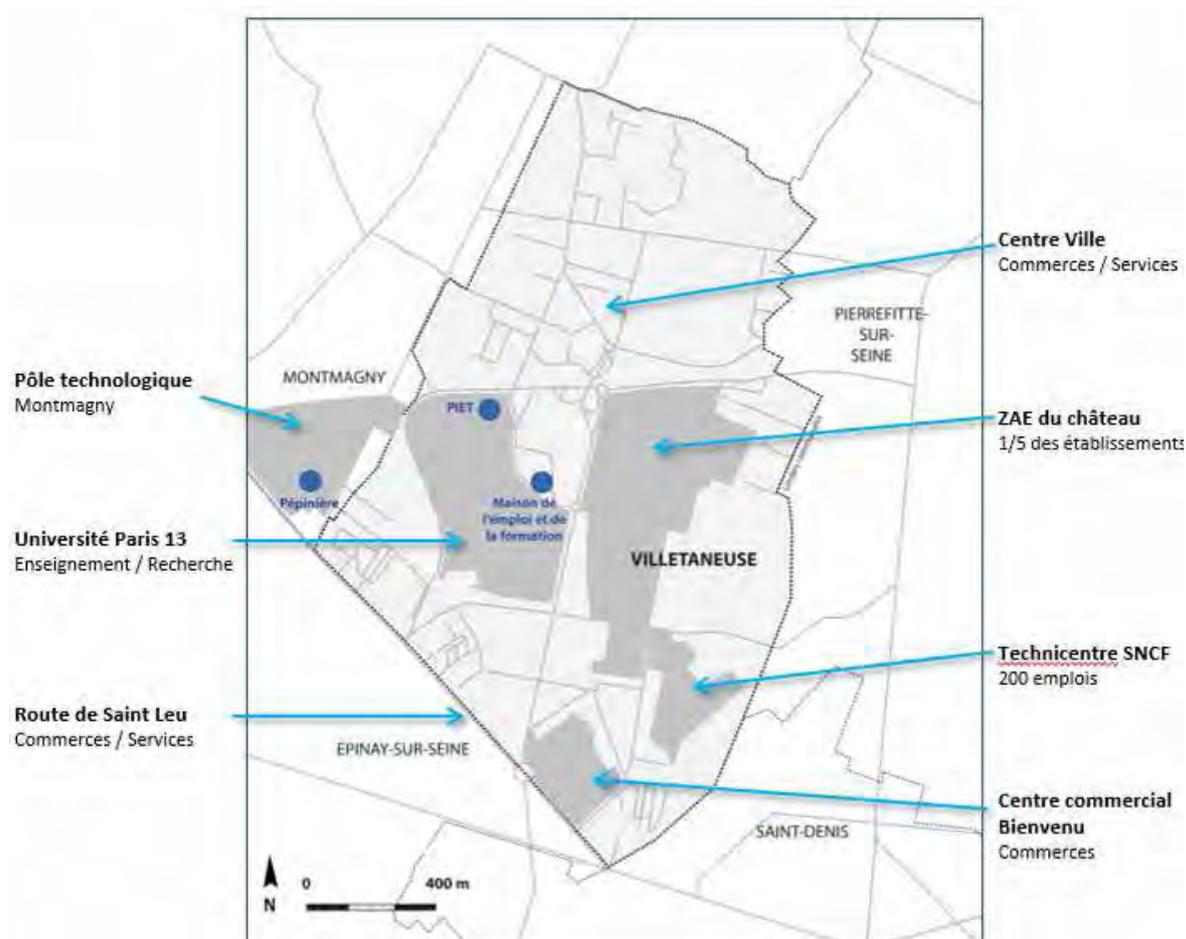
Source : Système Informatique du Répertoire des Entreprises (SIREN), INSEE

## 6.3 LES SITES D'ACTIVITES ECONOMIQUES A L'ECHELLE DE VILLETANEUSE

Les principaux sites d'activités économiques implantés sur le territoire de la commune de Villetaneuse comprennent :

- la Zone d'Activité Economique du Château (ZAE) ;
- les polarités commerciales localisées au niveau du centre-ville, des abords de la route de Saint-Leu et du centre commercial Bienvenu ;
- l'Université Paris 13 ;
- le pôle technologique de Montmagny.

### Les sites d'activités économiques à l'échelle de Villetaneuse



Réalisation : ASTERRA

### 6.3.1 La Zone d'Activités du Château (ZAE)

La Zone d'Activités Economique du Château (ZAE) s'implante sur près de 26,5 hectares au sein de l'ancien parc du château de Villetaneuse, ce qui représente une surface globale de près de 12% du territoire communal.

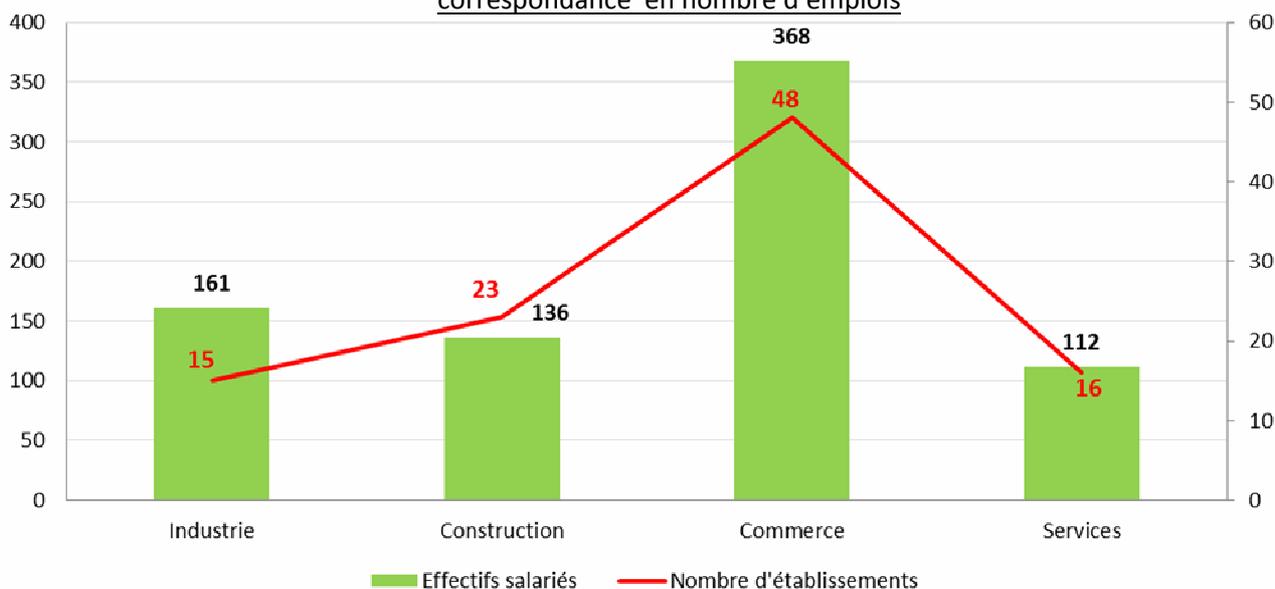
La ZAE du Château concentre quelques 102 établissements dont 47% ont une activité dans le secteur du commerce, des transports et des services, ce qui représente environ 1/5 des établissements de la commune.

Selon les recensements les plus récents effectués par les services de la Ville de Villetaneuse, 777 personnes y travaillent en tant que salariés. 45% des établissements sont des entreprises individuelles.

Le secteur du commerce représente quelques 368 emplois. La majorité de ces emplois sont liés à une activité de réparation d'automobiles et de motocycles.

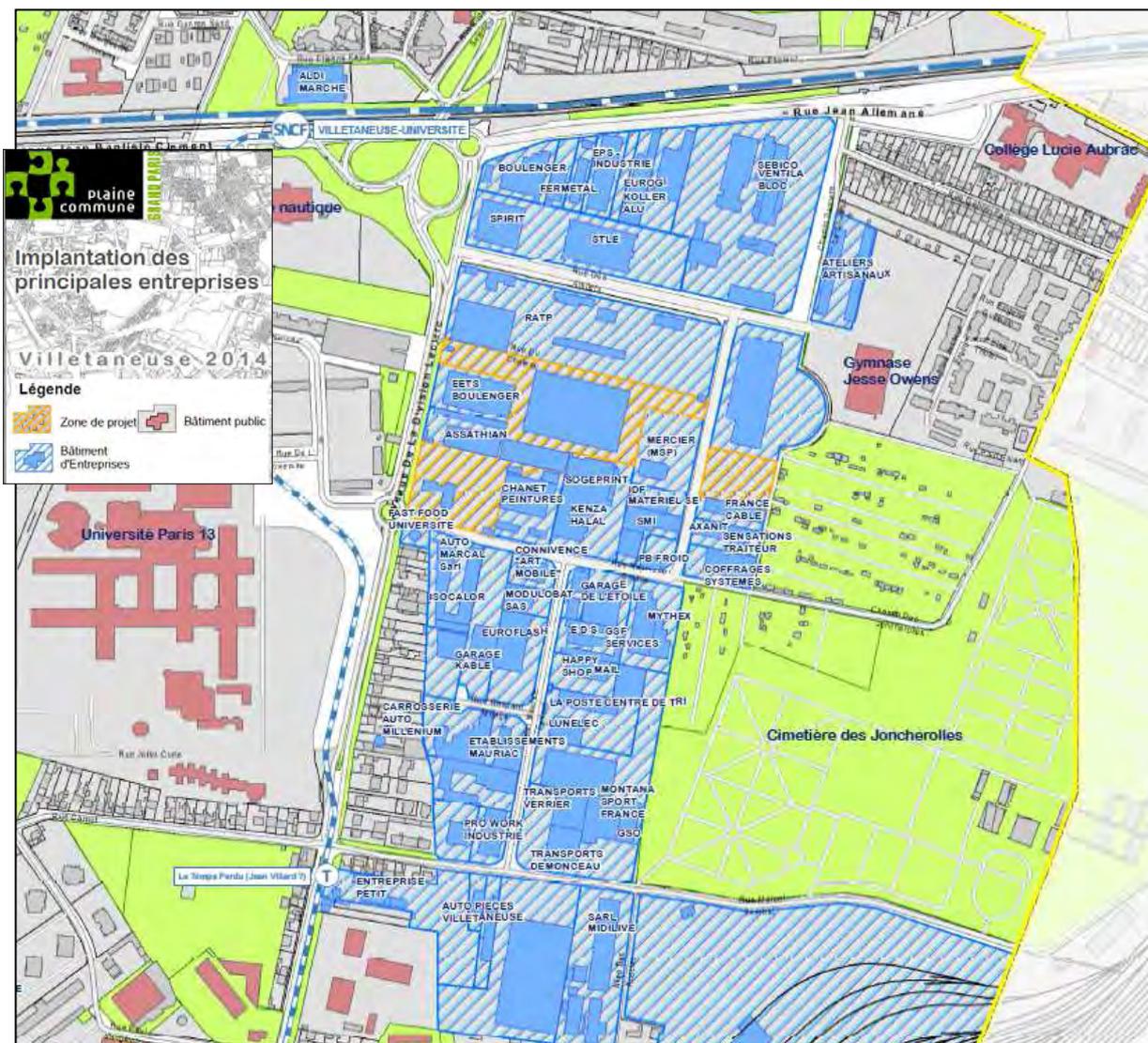
Le technicentre de la SNCF emploie à celui seul environ 1/3 des salariés présents sur la ZAE (environ 200 emplois).

Répartition par secteur d'activités des établissements implantés dans la ZAE et correspondance en nombre d'emplois



Source : Ville de Villetaneuse

### Localisation des principales entreprises au sein de la Zone d'Activités Economique du Château



Source : Plaine Commune

### 6.3.2 Les polarités commerciales

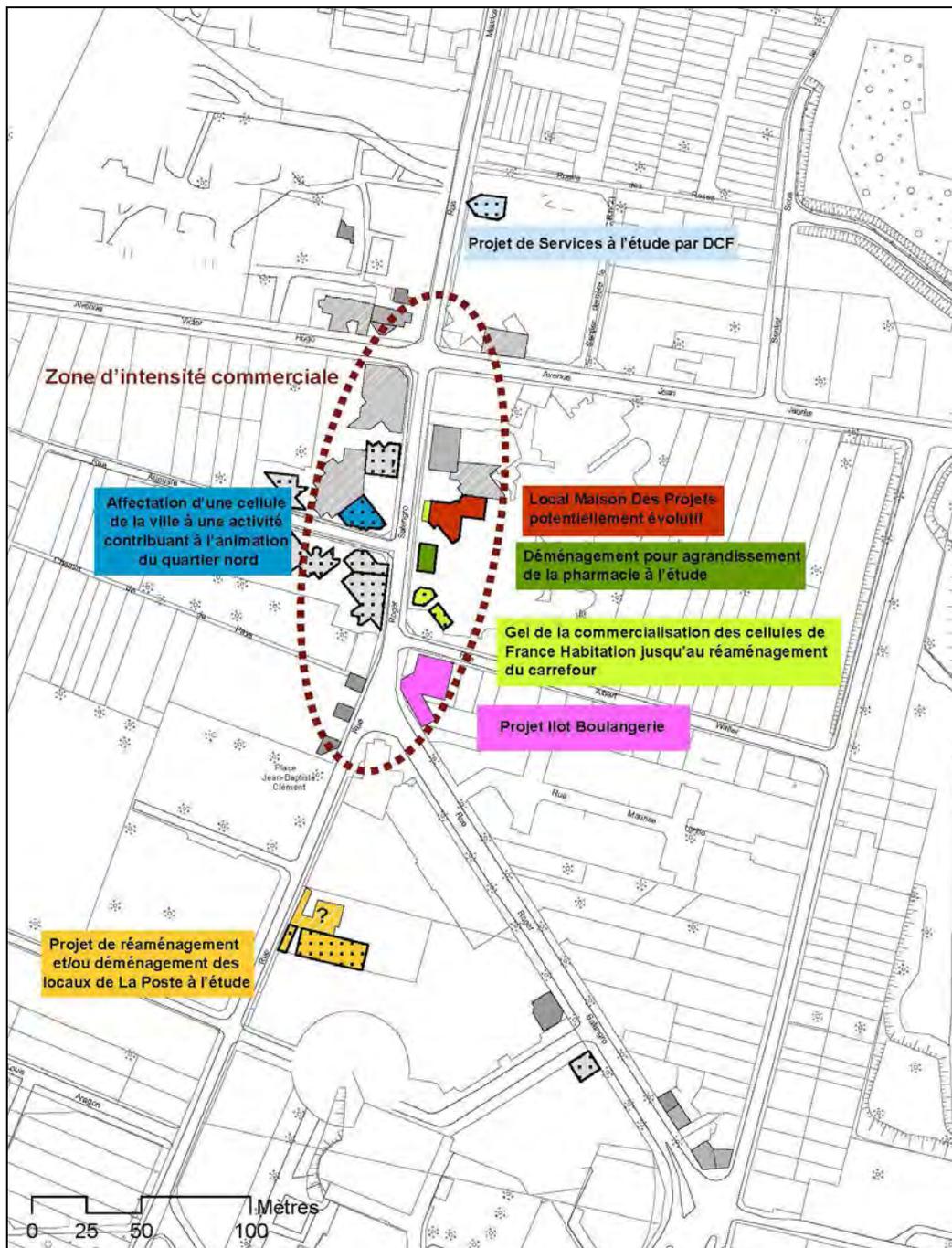
#### Le pôle commercial de proximité du centre-ville

Le pôle commercial de proximité du centre-ville connaît un certain nombre de difficultés avec un taux de vacances des cellules commerciales estimé à 40% en 2003 avec un taux de rotation élevée des cellules commerciales actives.

L'attractivité de ce pôle commercial n'est pas suffisante, ce qui a entraîné un projet de restructuration de l'offre commerciale engagé dans le cadre du programme de rénovation urbaine portant sur le secteur Nord du territoire communal.

Le projet prévoit l'implantation d'une brasserie, d'une boulangerie et d'un commerce d'alimentation générale.

Localisation des projets de redynamisation commerciale dans le cadre  
du Programme de Rénovation Urbaine de Villeteuse



Source : Plaine Commune

### Le centre commercial Bienvenu

Le centre commercial Bienvenu a été implanté dans le cadre de la ZAC Nobel engagée sur l'extrémité Sud du territoire communal.

Il se compose de deux surfaces commerciales d'importance : le supermarché Auchan et l'enseigne Castorama.

Se trouve en complément une quarantaine de boutiques de vente de détail :

- 3 boutiques dans le secteur de la mode ;
- 3 boutiques de chaussures et maroquinerie ;
- 3 bijouteries ;
- 4 restaurants ;
- 2 salons de coiffure ;
- 4 opticiens ;
- 2 boutiques de parfum ;
- 10 établissements dans le secteur des services dont 1 banque et 1 pharmacie ;
- 2 boutiques de téléphonie.

Le centre commercial Bienvenu a été rénové récemment et bénéficie d'un positionnement stratégique le long de la route de Saint-Leu.

#### **La route de Saint-Leu**

Un certain nombre de commerces sont implantés le long de la route de Saint-Leu. Cette polarité commerciale souffre tout de fois d'un déficit d'image et d'accessibilité malgré son positionnement en lien avec un axe routier structurant.



### **6.3.3 L'Université Paris 13**

L'université Paris XIII constitue un lieu d'activités majeur de Villetaneuse. 450 chercheurs, enseignants et personnels y travaillent.

### **6.3.4 Le pôle technologique de Montmagny**

Le pôle technologique situé sur la commune voisine de Montmagny s'implante sur une superficie de 14 hectares à proximité de la gare Epinay-Villetaneuse desservie par le Transilien SNCF. Elle regroupe environ 40 entreprises et représente 500 emplois.

Le pôle technologique est en pleine restructuration avec notamment l'implantation récente d'une pépinière d'entreprises de 40 bureaux et 3 ateliers. La programmation d'ici 2020 prévoit l'installation de 13 000 m<sup>2</sup> de surface de bureaux supplémentaires en lien avec l'arrivée du Tram Express Nord.

L'objectif porté par la Communauté d'agglomération de la Vallée de Montmorency (CAVAM) est d'accueillir à terme 200 à 300 emplois supplémentaires sur le site.

## **6.4 LA POLITIQUE DE MAINTIEN ET DE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE**

### **6.4.1 La Maison de l'Emploi et de la Formation (MEF)**

L'objectif porté par la Communauté d'agglomération Plaine Commune qui dispose de la compétence économique, emploi et insertion, est de doter chacune des communes membres d'une Maison de l'Emploi et de la Formation (MEF).

Ces Maisons proposent aux demandeurs d'emplois mais également aux habitants en général (étudiants, salariés, en reconversion, ...) des conseils et des services en vue de formaliser et d'aboutir au projet d'entrer dans la vie active ou d'un projet de réorientation professionnelle.

La Maison de l'Emploi et de la Formation (MEF) de Villetaneuse doit s'implanter rue Pablo Neruda. Sa réalisation est inscrite dans le cadre du programme de rénovation urbaine du secteur Allende/Université engagé dans le cadre de l'ANRU.

### **6.4.2 La charte emploi-insertion**

Initiée en 2005, La communauté d'agglomération Plaine Commune a élaboré, en partenariat avec l'Etat et l'association partenariale d'entreprises « Plaine Commune Promotion », une charte « Entreprise-Territoire ».

Ses objectifs sont de :

- rapprocher les entreprises de leur territoire d'implantation ou de travail et favoriser leur ancrage local ;
- soutenir l'attractivité du territoire auprès des entreprises et les mobiliser sur une trentaine d'actions concrètes réparties en six volets ;
- renforcer l'impact du développement économique sur le territoire et ses habitants.

Fin 2012, 107 entreprises, représentant plus de 40 000 emplois sont signataires de la Charte : grands groupes, PME (Petites et moyennes entreprises), PMI (Petites et moyennes industries), TPE (Très petites entreprises) et TPI (Très petites industries).

## 6.5 SYNTHÈSE-ENJEUX

Villetaneuse connaît un taux de chômage élevé qui touche en particulier les jeunes de moins de 25 ans et les femmes. L'analyse comparative des chiffres de l'INSEE entre les recensements de 1999 et 2010 montre par ailleurs que les inégalités tendent à s'accroître au regard de l'accès à l'emploi : augmentation des temps partiels chez les jeunes et les femmes, part de non diplômé au sein de la population active,...

Villetaneuse est toutefois riche d'un tissu économique local pourvoyeur d'emplois. Villetaneuse compte 425 établissements qui fournissent 4215 emplois sur la commune dont 72,5% dans les secteurs du commerce, transports et services. La ZAE du château concentre près d'1/4 de l'ensemble des établissements. La part des établissements de plus de 50 salariés est fortement représentée avec près de 18 établissements dont 10 dans le secteur public (Université, SNCF...).

Villetaneuse connaît toutefois, à l'image des territoires de comparaison, une évolution de sa population active avec une baisse du nombre d'ouvriers au profit du nombre de cadres et des professions intellectuelles supérieures. La part des ouvriers est en forte baisse du fait de la diminution importante du nombre d'emplois dans l'industrie au profit de l'emploi dans le secteur public.

L'arrivée des transports en commun structurants sur le territoire constitue un atout majeur pour l'avenir avec des liaisons rapides vers les principaux pôles d'emplois de l'agglomération (Saint-Denis, Le Bourget,...).

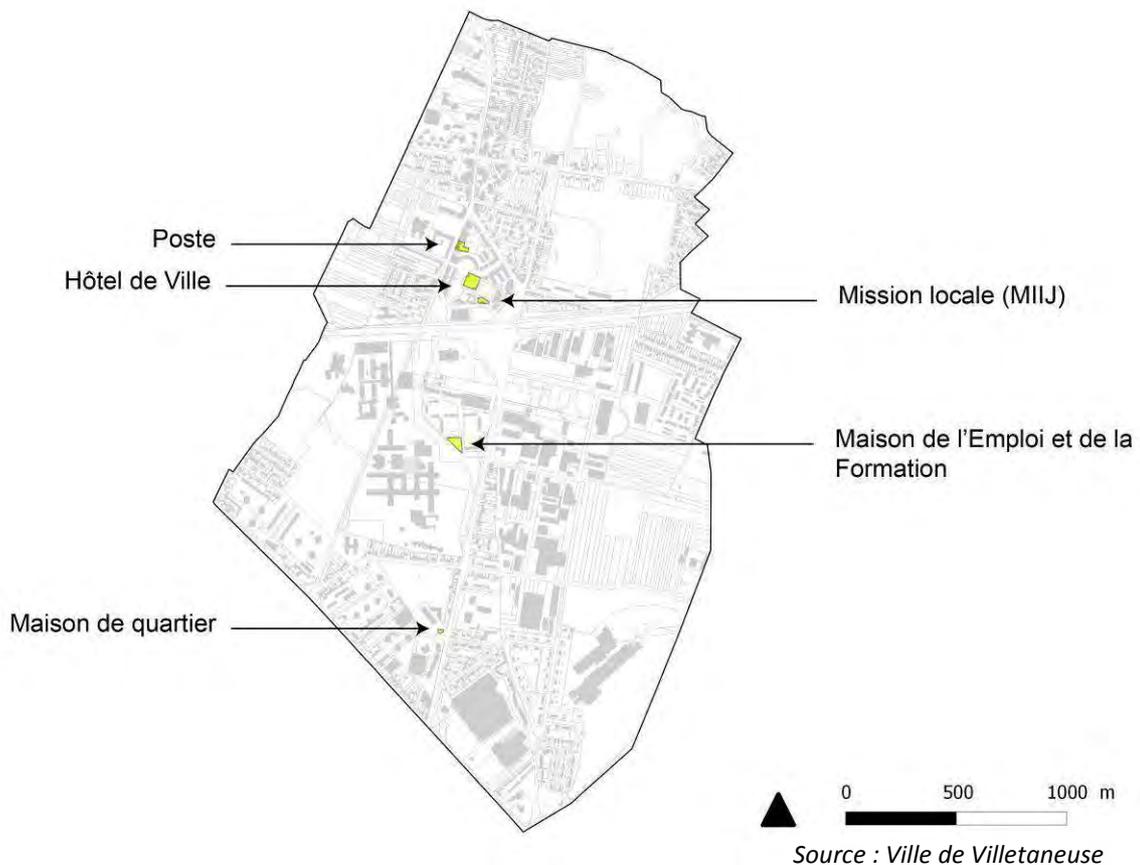
- Préserver les espaces dédiés aux activités économiques à Villetaneuse, et notamment la Zone d'Activités Economique (ZAE) du château tout en améliorant sa qualité urbaine et en valorisant les activités productives et innovantes ;
- Conforter et dynamiser les polarités commerciales du territoire ; commerces de proximité du centre-ville, pôle gare « Villetaneuse-Université » et centre commercial Bienvenu ;
- Tirer parti de l'arrivée des transports en commune pour améliorer l'accès à l'emploi de la population active.



## **7 - LES EQUIPEMENTS PUBLICS**

## 7.1 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES ADMINISTRATIFS

### Localisation des équipements et services administratifs



#### **L'Hôtel de ville**

L'Hôtel de Ville, bâtiment situé au 1, place de l'Hôtel de Ville, a été construit en 1999 par l'architecte Nina Shurch dans le cadre de la ZAC centre-ville. Il regroupe la très large majorité des services administratifs de la Ville de Villeteuse.

L'ancienne mairie, qui était située à l'angle de la rue Salengro et de l'avenue Jean Jaurès, devenait en effet trop exiguë pour accueillir l'ensemble des services administratifs.

#### Hôtel de ville de Villeteuse



Photographies : Asterra, Scure

La commune dispose également d'un Point Accueil Prévention Santé. Il s'agit d'un local de relais santé où des spécialistes renseignent et accompagnent les habitants dans leurs démarches de santé. Il est situé au 8, rue de l'Hôtel de Ville. Le PAPS est un projet de la Ville de Villetaneuse financé avec l'aide du Fonds Social Européen (FSE).

### **La Maison de l'Emploi et de la Formation**

En construction rue Pablo Neruda, la Maison de l'emploi et de la formation doit accueillir notamment l'actuelle Maison de l'emploi située au 13 et 15 bis place de l'Hôtel de Ville, ainsi qu'un organisme de formation continue.

En lien avec la direction de l'emploi et de l'insertion de Plaine Commune, la Maison de l'emploi mènera des actions avec les habitants, les entreprises et les partenaires en faveur de l'emploi et de la formation.

La Maison de l'emploi et de la formation doit regrouper à terme dans un même lieu ouvert à tous :

- les structures en charge de l'insertion et de l'emploi : le service RSA et la mission locale d'aide à la création d'entreprises actuellement situés au sein de l'actuelle Maison de l'emploi et au niveau de la rue Marie Madeleine Lepichon ;
- des organismes de formation.

Ce projet est financé par la ville, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), le Conseil régional d'Ile-de-France, l'Union Européenne et la Communauté d'agglomération Plaine Commune dans le cadre de la rénovation du quartier Allende - Université.

### **La Mission Locale**

La Mission Locale (MIJ – Mission Intercommunale pour l'Insertion des Jeunes), située au 16 rue Marie-Madeleine Lepichon, complète les activités de la Maison de l'Emploi et de la Formation. Elle est destinée au public des 16-25 ans et vise à les accompagner dans leur parcours professionnel en vue d'une formation qualifiante et d'un emploi.

### **La Maison de quartier Paul Langevin**

La Maison de quartier située au 2, rue Paul Langevin accueille les jeunes de 11 à 17 ans au sein notamment d'un centre de loisirs.

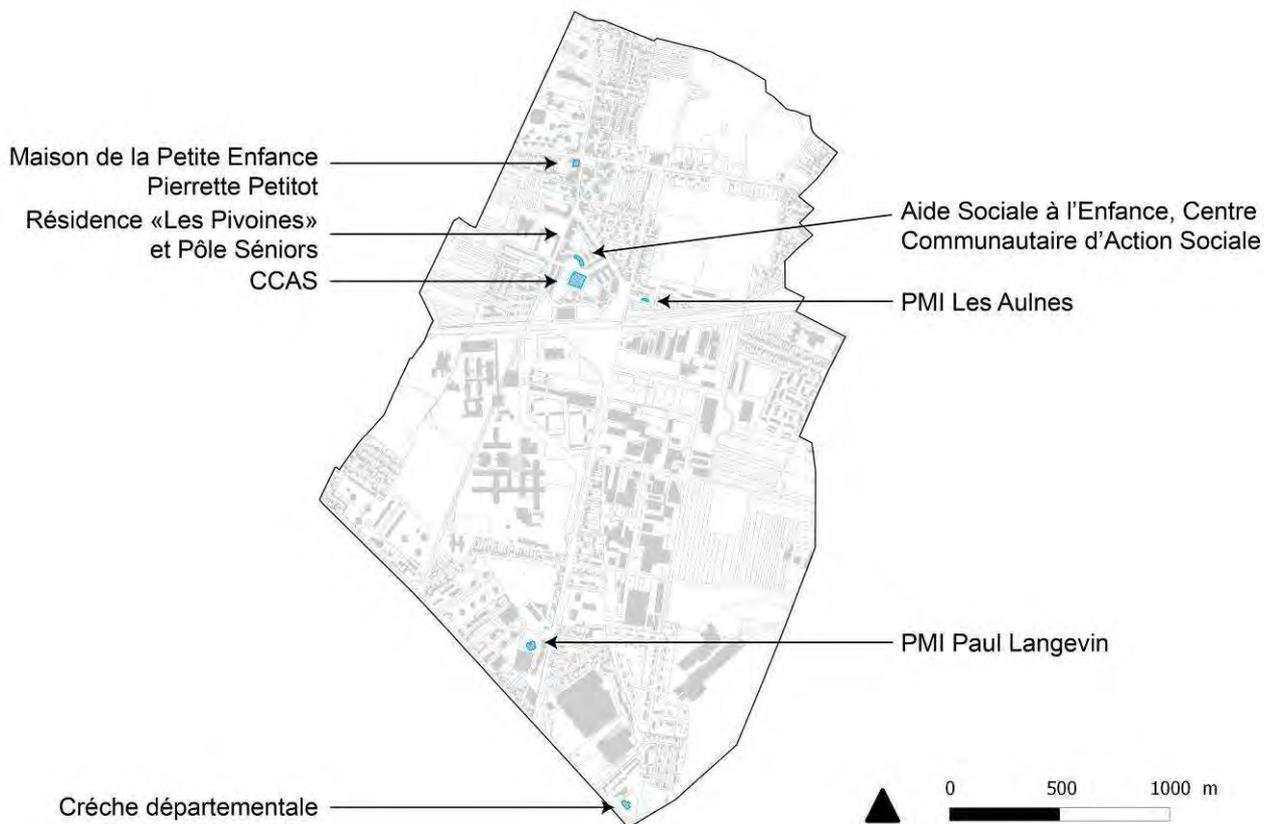
Les activités de la maison de quartier sont complétées Point d'Information Jeunesse est situé 11 place de l'Hôtel de Ville qui accueille les jeunes de 16 à 25 ans en vue de les informer et les accompagner sur les questions d'éducation, de santé, de logement, d'emploi, ...

### **La Poste**

Les habitants de Villetaneuse bénéficient d'un Bureau de Poste situé au 7, rue du 19 mars 1962.

## 7.2 LES EQUIPEMENTS DE L'ACTION SOCIALE

### Localisation des équipements de l'aide sociale



Source : Ville de Villetaneuse

#### 7.2.1 Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS)

La commune de Villetaneuse dispose d'un Centre Communal d'Action Sociale. Localisé au sein de l'Hôtel de Ville, le CCAS intervient dans l'aide sociale aux personnes en difficultés (handicapés, personnes âgées, jeunes, ...) et propose des animations et un accompagnement spécifique à chacun des public concerné.

#### 7.2.2 L'aide aux personnes âgées

Service municipal délocalisé, le Pôle senior, situé au 5, rue du 19 mars 1962, accueille les retraités villetaneusiens et les accompagne dans leur démarche concernant l'aide à domicile, le portage de repas à domicile, l'accueil en maison de retraite, les activités sportives et culturelles, ...

Sur le même site, une résidence « Les Pivoines » permet l'accueil de retraités autonomes. Gérée par un bailleur social privé, cette résidence dispose de 40 logements bénéficiant de services communs, du studio au F2.

### **7.2.3 Les équipements à destination de la petite enfance**

Villetaneuse dispose de deux structures d'accueil dédiées à la petite enfance sur son territoire : la crèche départementale Saint -Leu et la Maison de la petite enfance.

**La crèche Saint-Leu**, située au 2 route de Saint-Leu en entrée de ville, est une des 55 crèches gérées directement par le département de Seine-Saint-Denis, accessibles à toute famille résidant dans le département. Elle a une capacité d'accueil de 50 enfants.

**La maison de la petite enfance Pierrette Petitot** a ouvert ses portes au printemps 2012 avec son relais d'assistantes maternelles (RAM) et son multi-accueil. Le Relais d'Assistantes Maternelles (RAM) offre des réponses en ce qui concerne la garde des enfants par les assistantes maternelles libérales agréées auprès du département. Le multi accueil propose un accueil sur la commune qui tient compte de l'évolution des formes d'emploi : temps partiels, horaires décalés, des difficultés de transport exacerbées par les nombreux contrats à durée déterminés, etc... Il propose 20 places, dont 16 en accueil régulier à temps plein ou partiel et 4 occasionnels, pour des enfants sachant marcher et jusqu'à l'entrée à l'école.

En complément de cette offre, le département a agréé 6 272 assistant(e)s maternel(le)s. Ils sont suivis et accompagnés par les professionnels de PMI qui veillent aux conditions d'accueil proposés aux enfants.

En 2013, l'INSEE recense 228 naissances domiciliées à Villetaneuse. Le nombre moyen de naissance par an depuis 7 ans est d'environ 240 par an. Compte tenu du nombre des places en crèche et du nombre moyen de naissance depuis 7 ans, les capacités d'accueil dédiées à la petite enfance semblent insuffisantes.

Plusieurs activités gratuites sont proposées aux enfants de 0 à 3 ans à Villetaneuse : atelier de psychomotricité au gymnase Paul Langevin, lectures et prêts de livres dans les deux médiathèques.

#### **Les centres de Protection Maternelle Infantile (PMI)**

Deux centres de PMI (Protection maternelle infantile) complète l'accompagnement de la petite enfance. Le service de protection maternelle et infantile (PMI) est un service départemental d'assurer la protection sanitaire de la mère et de l'enfant.

Destinées aux femmes enceintes ou aux parents ayant de jeunes enfants, ces centres départementaux visent à leur proposer les services de professionnels de la santé : puéricultrice, médecin, sages-femmes, psychologue ...

La commune de Villetaneuse bénéficie de deux PMI :

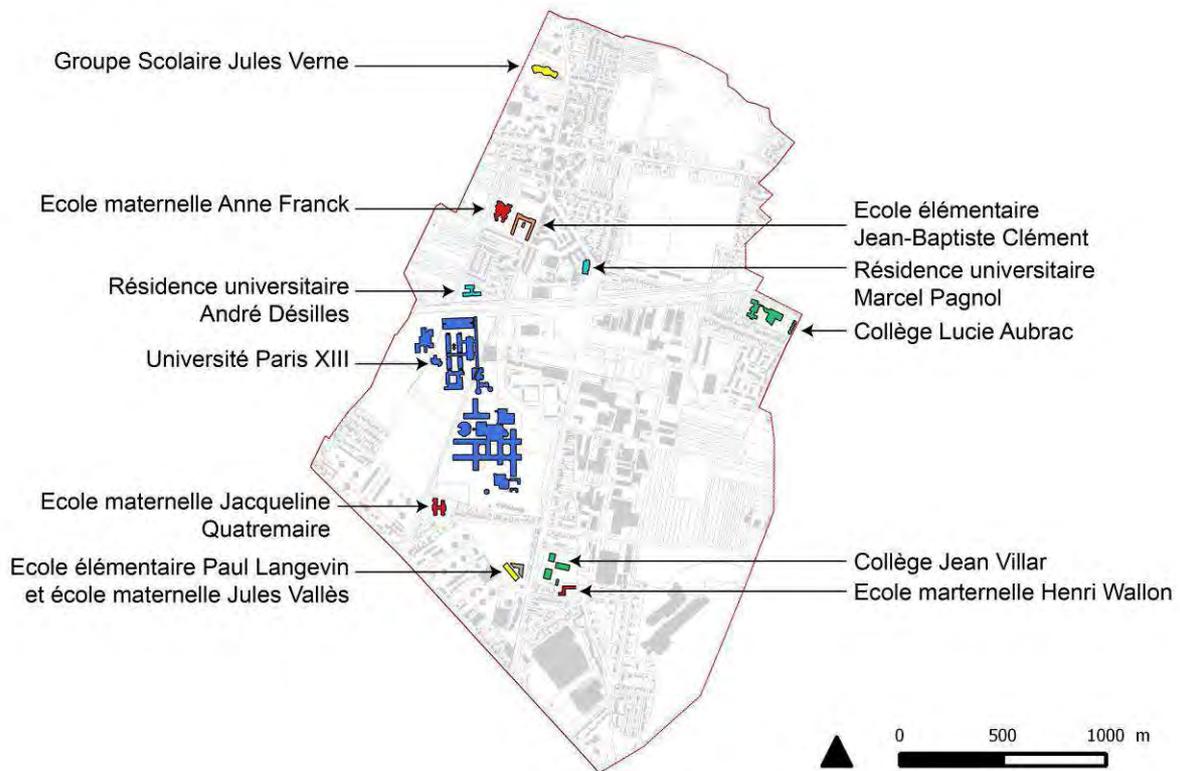
- la PMI Paul Langevin située au 3, rue Paul Langevin ;
- la PMI les Aulnes situé au 3, rue Etienne Fajon. Cette PMI doit être prochainement transférée au sein de la Maison de la petite enfance.

#### **L'aide sociale à l'enfance**

Villetaneuse dispose d'un centre d'aide sociale situé au 9bis, place de l'Hôtel de Ville. Le Conseil Général de Seine Saint Denis soutient également les familles via les Circonscriptions de l'aide sociale à l'enfance afin de les accompagner dans l'éducation de leurs enfants en proposant notamment des actions éducatives à domicile.

## 7.3 LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET UNIVERSITAIRES

### Localisation des équipements scolaires et universitaires



Source : Ville de Villetaneuse

#### 7.3.1 Les écoles maternelles et élémentaires

La ville de Villetaneuse dispose de 4 écoles maternelles et 4 écoles élémentaires répartis sur l'ensemble de la commune. 4 d'entre-elles constituent des groupes scolaires :

- les écoles maternelles et élémentaire Jules Verne qui forment le groupe scolaire Jules Verne située dans la partie Nord de la commune ;
- l'école maternelle Jules Vallès et l'école élémentaire Paul Langevin forment le groupe scolaire Langevin située dans la partie Sud de la commune.

#### Ecole maternelle Jacqueline Quatremaire et école élémentaire Jean-Baptiste Clément



Photographies : Scure, Asterra

A la rentrée scolaire 2013-2014, quelques 684 élèves étaient inscrits dans les écoles maternelles de Villetaneuse et 1020 élèves dans les écoles élémentaires.

Environ 104 000 repas sont fournis chaque année aux enfants scolarisés à Villetaneuse.

#### Effectifs scolaires de la rentrée 2013-2014

Ecole	Typologie	Adresse	Nombre de classes	Nombre d'élèves
Ecole Jules Verne	Maternelle	105 rue Maurice Grandcoing	4	98
Ecole Anne Franck	Maternelle	Rue Henri Barbusse	10	240
Ecole Henri Wallon	Maternelle	Rue Henri Wallon	6	146
Ecole Jacqueline Quatremaire	Maternelle	Rue Carnot	9	200
Ecole Jean-Baptiste Clément	Elémentaire	Place Jean-Baptiste Clément	17	354
Ecole Jules Verne	Elémentaire	105 rue Maurice Grandcoing	8	171
Ecole Jules Vallès	Elémentaire	172 avenue de la Division Leclerc	11	234
Ecole Paul Langevin	Elémentaire	172 avenue de la Division Leclerc	12	261

Source : Ville de Villetaneuse

### 7.3.2 L'enseignement secondaire

La commune de Villetaneuse dispose de 2 collèges :

- le collège « Jean Vilar », situé au 133 Avenue Division Leclerc, 93430 Villetaneuse, qui accueille environ 450 élèves chaque année. Il s'inscrit dans le programme du Réseau de Réussite Scolaire soutenu par l'académie de Créteil et vise à inscrire le collège autour d'un projet commun avec les partenaires de l'institution scolaire ;
- le collège « Lucie Aubrac », situé au 1, Sentier du Clos, accueille environ 500 élèves chaque année. Il s'inscrit dans le dispositif national ECLAIR visant à créer des conditions de réussite scolaire pour les établissements et les écoles dans lesquels les écarts de réussite sont avérés et le climat éducatif et pédagogique particulièrement difficile.

La commune de Villetaneuse n'accueille pas de lycée. Les lycées auxquels sont rattachés les habitants de Villetaneuse sont :

- le lycée d'enseignement général et technologique « Jacques Feyder » situé au 10, rue Henri Wallon à Epinay-sur-Seine ;
- le Lycée professionnel « Louise Michel » situé au 77, rue de Saint-Gratien à Epinay-sur-Seine.

### Collèges Lucie Aubrac et Jean Vilar



*Photographies : Asterra, Scure*

### **7.3.3 L'Université Paris 13**

L'université Paris 13, dénommée également université Paris-Nord, est une université pluridisciplinaire basée sur les communes de Villetaneuse, Saint-Denis, La Plaine Saint-Denis et Bobigny (département de Seine-Saint-Denis) ainsi qu'à Argenteuil (département du Val-d'Oise).

Villetaneuse accueille le siège social de l'Université Paris XIII et l'un des 4 campus qui compose le complexe universitaire. Sur le campus, sont présents les facultés de droit, de sciences et de lettres ainsi qu'un Institut Universitaire Technologique.

Chaque année, le complexe universitaire accueille 23 000 étudiants en totalité sur ses 4 sites dont environ 14000 étudiants sur le site de Villetaneuse. Elle dispose de 32 laboratoires et de 2 écoles doctorales dans lesquelles travaillent 1191 enseignants-chercheurs et hospitalo-universitaires et 700 personnes BIATOSS (Personnels ingénieurs, administratifs, techniques, sociaux et de santé et des bibliothèques).

L'université Paris XIII a fêté ses 40 ans en 2010 et a vu le jour par la volonté de l'Etat de constituer un collège universitaire (Faculté des Sciences et des Lettres) en Seine-Saint-Denis (Seine et Oise à l'époque).

Après enquête d'utilité publique, un site de 36 hectares situé à Villetaneuse a été retenu en 1962 conduisant à la construction des locaux. En 1970, un IUT est aménagé dans la commune après ceux de Saint-Denis et de Bobigny ouverts deux ans plus tôt. En 1970, le complexe universitaire de Villetaneuse prend le nom de « Université Paris XIII » suite à la dissolution de l'Université de Paris en 13 universités distinctes.

### Université Paris 13



*Photographies : Asterra, Scure*

L'analyse de l'évolution du nombre d'étudiants au sein de l'ensemble des sites de l'université Paris 13 montre que les effectifs ont progressé de 7,6% entre 2005 et 2009. Si les sites de Bobigny et Saint-Denis ont vu leurs effectifs en étudiants progressés de 15 à 22%, les effectifs au sein du site de Villetaneuse sont restés stables autour de 14 000 étudiants accueillis chaque année.

Evolution entre 2005 et 2010 des effectifs étudiants (inscriptions pédagogiques)  
de l'Université Paris 13 pour l'ensemble du complexe universitaire

Campus	Composante	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	Evolution
							2005 à 2009
Villetaneuse	Institut Galilée	1976	1952	1757	1899	1994	0,9%
	UFR Droit, Sciences politiques et sociales (UFR DSPS)	3979	3733	3693	3622	4014	0,9%
	UFR Sciences Economiques et de Gestion (UFR SEG)	1657	1758	1718	1784	2011	21,4%
	UFR Lettres, Sciences de l'Homme et des Sociétés (UFR LSHS)	3981	3860	3559	3338	3185	-20,0%
	UFR Sciences de Communications (UFR COM)	920	861	830	824	858	-6,7%
	IUT de Villetaneuse	1636	1667	1658	1791	1971	20,5%
	<b>Total campus de Villetaneuse</b>	<b>14149</b>	<b>13831</b>	<b>13215</b>	<b>13258</b>	<b>14033</b>	<b>-0,8%</b>
Bobigny	UFR Santé, Médecine et Biologie Humaine (UFR SMBH)	6176	6560	6507	6816	7431	20,3%
	IUT de Bobigny	682	810	840	904	985	44,4%
	<b>Total campus de Bobigny</b>	<b>6858</b>	<b>7370</b>	<b>7347</b>	<b>7720</b>	<b>8416</b>	<b>22,7%</b>
Saint Denis	IUT de Saint-Denis	1905	1976	2075	2100	2202	15,6%
	<b>Total campus de Saint-Denis</b>	<b>1905</b>	<b>1976</b>	<b>2075</b>	<b>2100</b>	<b>2202</b>	<b>15,6%</b>
<b>Total Paris 13</b>		<b>22912</b>	<b>23177</b>	<b>22637</b>	<b>23078</b>	<b>24651</b>	<b>7,6%</b>

Source : Cellule d'aide au pilotage et à l'analyse de gestion de l'Université Paris XIII

Villetaneuse dispose également de 2 résidences universitaires à destination des étudiants de l'université situées en centre-ville :

- la résidence Marcel Pagnol située au 3, rue Roger-Salengro. Gérée par le CROUS, elle dispose de 12 appartements de type T1 d'une surface de 21 m<sup>2</sup> et 88 appartements T2 d'une surface de 25 m<sup>2</sup> ;
- la résidence André Désilles située rue Marguerite Yourcenar) : Gérée par le bailleur privé « Les Estudines », elle dispose de 143 appartements de type T1 d'une surface de 18 à 23 m<sup>2</sup> et de 2 appartements T2 d'une surface d'environ 30 m<sup>2</sup>. Cette résidence étudiante a été réalisée dans le cadre du programme de rénovation urbaine Allende/Université.

### 7.3.4 Les centres de loisirs

Villetaneuse dispose de 3 centres de loisirs destinés à l'accueil aux enfants de 3 à 11 ans en dehors des périodes scolaires :

- le centre de loisirs maternelle et élémentaire « Robinson » situé au 2 bis, route de Saint Leu ;
- le centre de loisirs élémentaire « Jules Verne » situé au 105, rue Maurice Grandcoing ;
- le centre de loisir maternel Anne Franck situé rue Henri Barbusse.

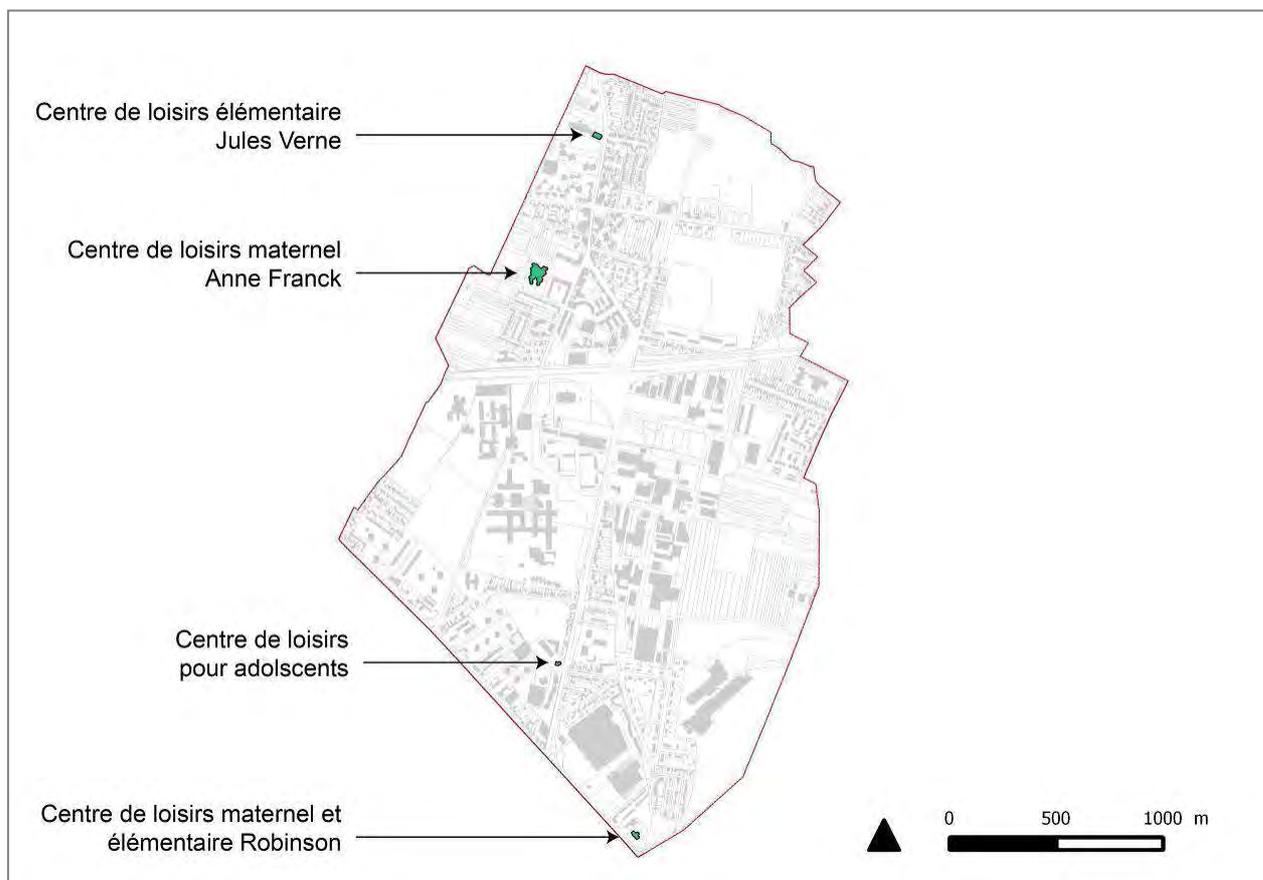
La commune dispose également d'un centre de loisirs destiné aux adolescents situé au 2 rue Paul Langevin dans la Maison de Quartier.

### Centre de loisirs Robinson et Maison de quartier Paul Langevin



Photographies : Asterra, Scure

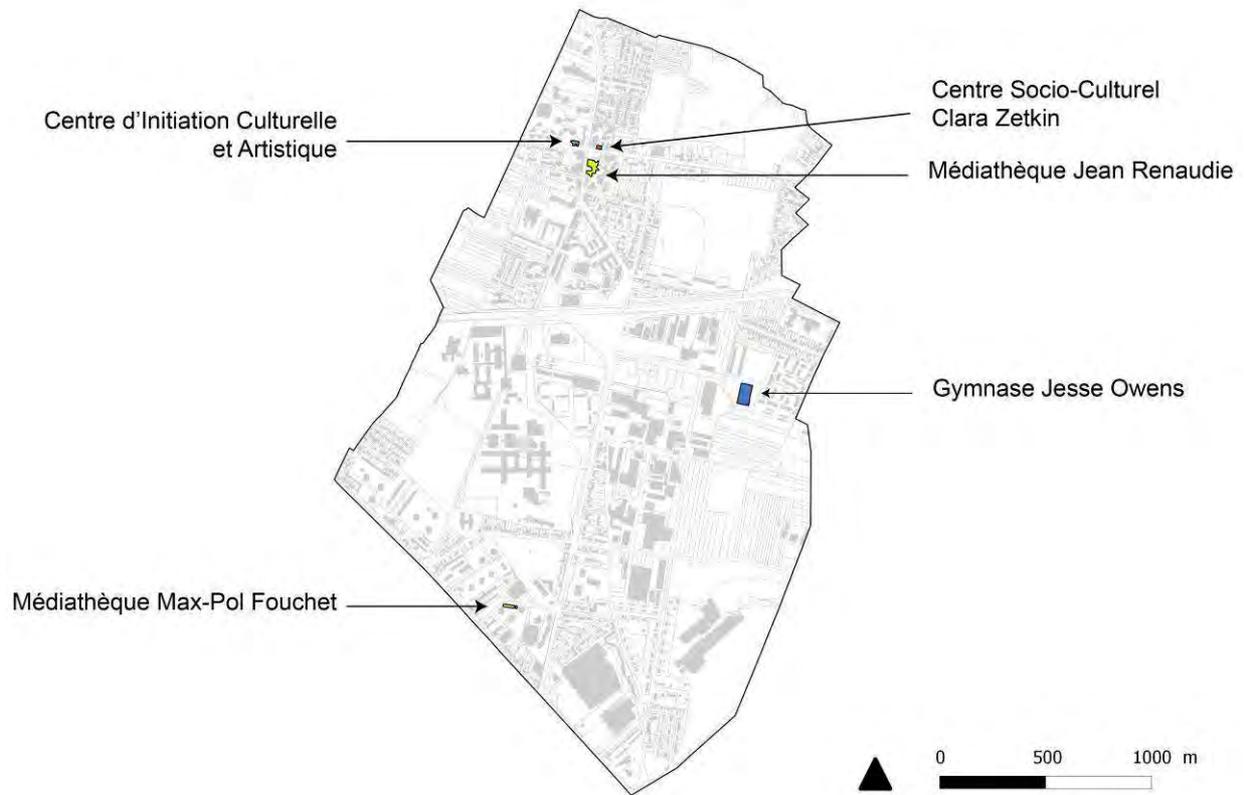
### Localisation des centres de loisirs



Source : Ville de Villetaneuse

## 7.4 LES EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS ET EDUCATIFS

### Localisation des équipements socio-culturels et éducatifs



Source : Ville de Villetaneuse

#### Le centre socio-culturel Clara Zetkin

La commune de Villetaneuse dispose d'un centre socio-culturel depuis 2010. Situé au 1 avenue Jean Jaurès, ce site est destiné à l'ensemble des habitants. Le bâtiment a été construit de façon à être adapté à de multiples usages variés. Il se compose ainsi sur une surface d'environ 680 m<sup>2</sup> :

- d'un vaste hall pour accueillir des animations ou des expositions ;
- de 3 salles d'activités et/ou de réunions ;
- d'un espace multimédia équipé de matériel informatique ;
- d'une salle polyvalente ;
- d'un espace d'accueil du public ;
- d'un bureau pour les permanences et les rendez-vous ;
- de bureaux administratifs ;
- d'un lieu ressource et d'un bureau destiné aux associations.

Le centre se veut également un Pôle de coordination et d'actions sociales. Il accueille à ce titre des permanences destinées aux familles portant sur la santé, l'aide sociale, l'accès à la culture, ... Il s'agit également d'un lieu de ressource pour les associations qui peuvent s'y réunir et organiser des manifestations.

### Le Centre d'Initiation Culturelle et Artistique (CICA)

Situé au 4, avenue Victor Hugo, le Centre d'Initiation Culturelle et Artistique (CICA) accueille des cours de danse et de musique. Il réunit 14 professeurs de musique et 3 professeurs de danse qui proposent des ateliers variés de chant, de chorégraphie, de musique assisté par ordinateur, de rock, de percussions, ...

#### Centre socio-culturel Clara Zetkin et CICA de Villeteuse



*Photographies : Asterra, Scure*

### Médiathèques

2 médiathèques communales sont à la disposition des habitants de Villeteuse :

- la médiathèque « Jean Renaudie » située au 52, rue Roger Salengro, dans la partie Nord de la commune. Rénovée en 2008, la médiathèque Jean Renaudie dispose de 475m<sup>2</sup> de surface après avoir intégré les locaux de l'ancien foyer Soleil ;
- la médiathèque Max-Pol Fouchet située au 7, rue Paul Langevin, dans la partie Sud de la commune. D'une superficie de 190 m<sup>2</sup>, elle a fait l'objet de travaux récents de rénovation.

### Salle de spectacle

Le Gymnase « Jesse Owens » peut être aménagé afin d'accueillir des spectacles.

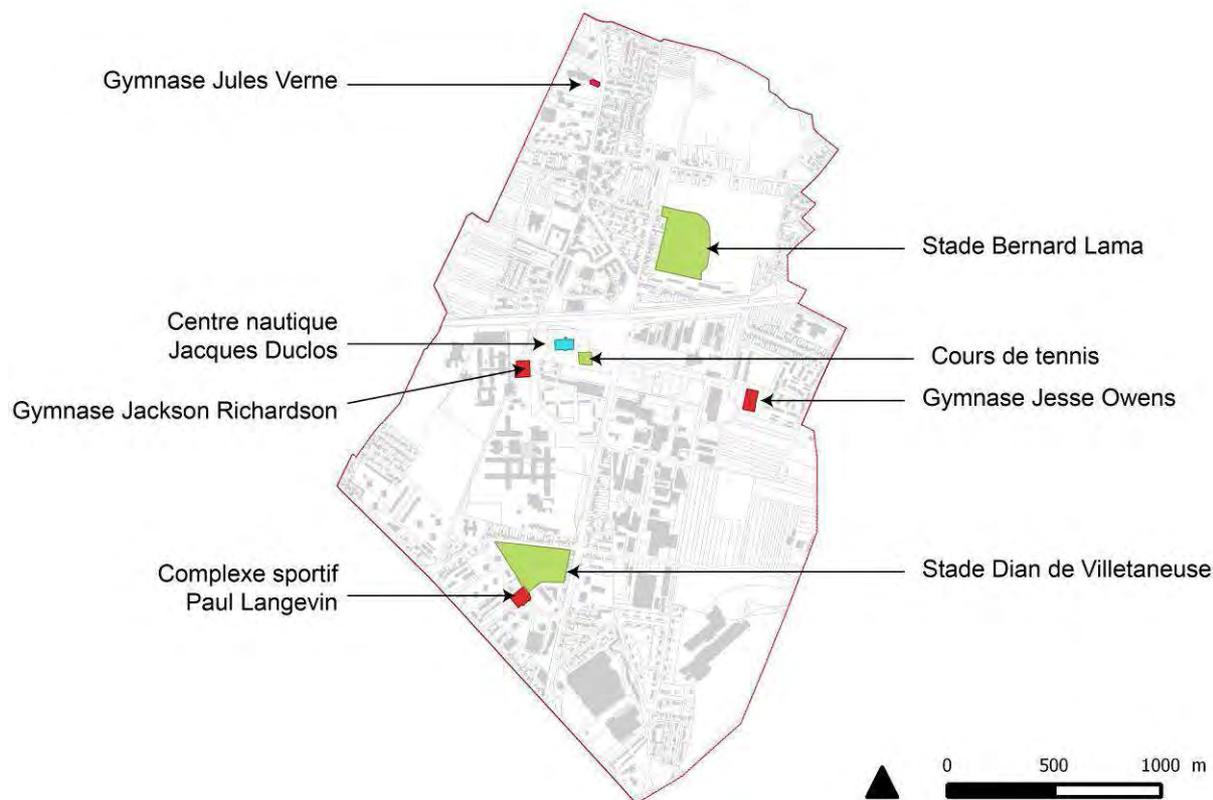
#### Médiathèque Max-Pol Fouchet et Gymnase Jesse Owens



*Photographies : Asterra, Scure*

## 7.5 LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

### Localisation des équipements sportifs



Source : Ville de Villeteuse

Les équipements sportifs de Villeteuse sont :

**Le centre nautique Jacques Duclos** : situé au 1 à 3 avenue Jean-Baptiste Clément, il dispose d'un bassin de 25 mètres et d'un bassin d'apprentissage de 12,5 mètres sur 15 mètres, accessibles aux personnes en situation de handicap. De nombreuses activités y sont proposées : plongée, natation synchronisée, natation, aqua-santé, aquagym, ... ;

**Les cours de tennis** : à proximité immédiate du centre nautique, se situent deux cours de tennis extérieurs accessibles à l'ensemble des habitants avec la carte-tennis loisir délivrée par le service des sports, un terrain de pétanque, des tables de ping-pong et un minigolf ;

**Le complexe sportif Paul Langevin** : situé au 6, rue Paul Langevin, il comprend une salle omnisport avec des gradins pour 100 spectateurs, une salle de danse et une salle de sports de combat ;

#### Deux gymnases :

- le gymnase Jules Verne : situé au 105, rue Maurice Grandoing, il comprend une salle d'entraînement ;
- le gymnase Jesse Owens : situé au 44, rue Raymond Brosse, il comprend une salle polyvalente multisport pourvue de gradins pour 400 personnes et d'une salle spécialisée pour la gymnastique pourvue de gradins pouvant accueillir 380 personnes. Ce gymnase peut être également aménagé de façon à accueillir des spectacles.

**Deux stades :**

- le stade Bernard Lama du Parc départemental de la Butte Pinson situé au 40, rue Edouard Vaillant. Mis à disposition des associations sportives ou à des groupes d'utilisateurs ayant signé la « Charte de Bonne Utilisation des Equipements Sportifs », ce stade, inauguré en avril 2011, permet la pratique sportive par tous les temps grâce à un revêtement adapté.
- le stade Dian de Villetaneuse : Adossé au Gymnase Paul Langevin, le stade est un complexe sportif disposant d'un terrain de football, d'un terrain d'entraînement, d'un plateau d'évolution et d'une piste droite de 80 mètres. Ces équipements sont complétés par un terrain de pétanque et un terrain de boules bretonnes.

Centre nautique Jacques Duclos et stade Dian*Photographies : Asterra, Scure*

Du fait d'une convention entre la municipalité de Villetaneuse et l'Université Paris 13 via son Département des activités sportives du campus de Villetaneuse (DAPS), les étudiants de la commune peuvent avoir accès aux sports proposés dans les installations sportives de l'université, de la municipalité et des villes voisines.

Les étudiants de l'Université bénéficient de la présence du Gymnase Jackson Richardson ouvert depuis la rentrée de septembre 2011. D'une superficie de 4.000 m<sup>2</sup>, il comprend 7 salles de sport :

- une salle de danse ;
- une salle de musculation ;
- un dojo ;
- deux grandes salles de sport collectif ;
- une salle d'escalade avec son mur de 15 mètres de haut ;
- une salle multisports-fitness.

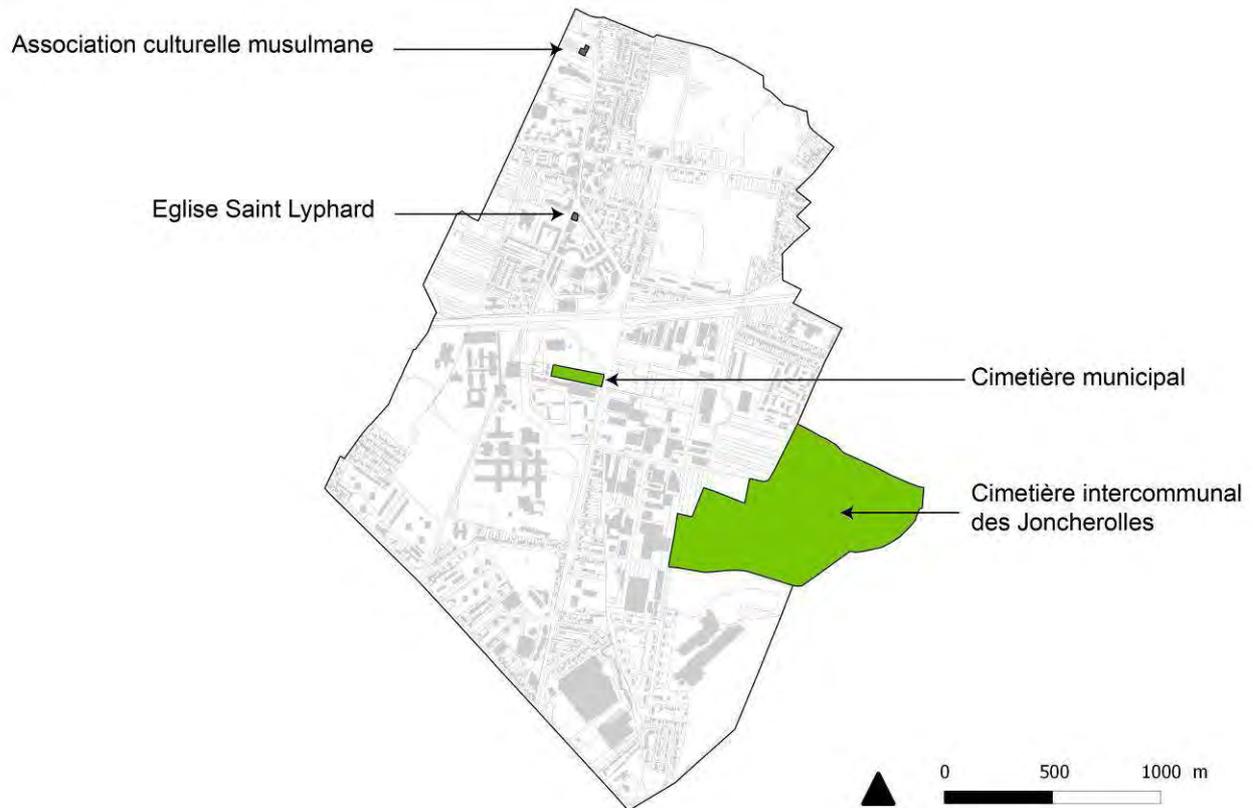
Ouvert pour le moment exclusivement aux étudiants, des modalités d'utilisation sont actuellement à l'étude pour son ouverture au sport local.

Conclu au moment de la réflexion qui a entouré le projet universitaire et urbain, un accord tripartite entre l'université, le Conseil général et la municipalité, prévoit l'aménagement de créneaux horaires, en dehors des créneaux universitaires, pour permettre sous conditions son utilisation par les partenaires sportifs locaux.

Aussi, le gymnase est pourvu d'une entrée universitaire mais aussi une entrée extérieure, donnant sur la rue de l'université, dont la gestion reviendrait au service municipal des sports, afin de permettre également aux habitants de Villetaneuse d'utiliser cet équipement universitaire.

## 7.6 LES EQUIPEMENTS CULTUELS ET LES CIMETIERES

### Localisation des équipements culturels et des cimetières



Source : Ville de Villeteuse

### L'Eglise Saint-Lyphard

Villeteuse dispose d'une église située à l'angle des rues du 19 mars 1962 et Roger Salengro. Inaugurée le 18 décembre 1991, le bâtiment a été construit en lieu et place d'une ancienne église qui s'était en partie effondrée.

#### Eglise Saint-Lyphard



Photographies : Asterra, Scure

### L'association culturelle musulmane

Villetaneuse accueille également une association culturelle musulmane dont les bâtiments sont situés rue Maurice Grandcoing.

### Les cimetières

La ville de Villetaneuse compte deux cimetières, le cimetière communal et le cimetière intercommunal :

- le cimetière communal au nord de l'avenue de la Division Leclerc. Aucune nouvelle concession de terrain n'est y toutefois attribuée ;
- le cimetière intercommunal des Joncherolles situé au 95 rue Marcel Sembat. Ouvert le 2 avril 1977, le cimetière est géré par le Syndicat intercommunal du cimetière des Joncherolles qui regroupe les villes d'Epinaux-sur-Seine, de Pierrefitte-sur-Seine, de Saint-Denis, de Saint-Ouen et de Villetaneuse. Il s'étend sur les communes de Villetaneuse et Pierrefitte-sur-Seine sur 17 hectares et est aménagé en cimetière paysager.

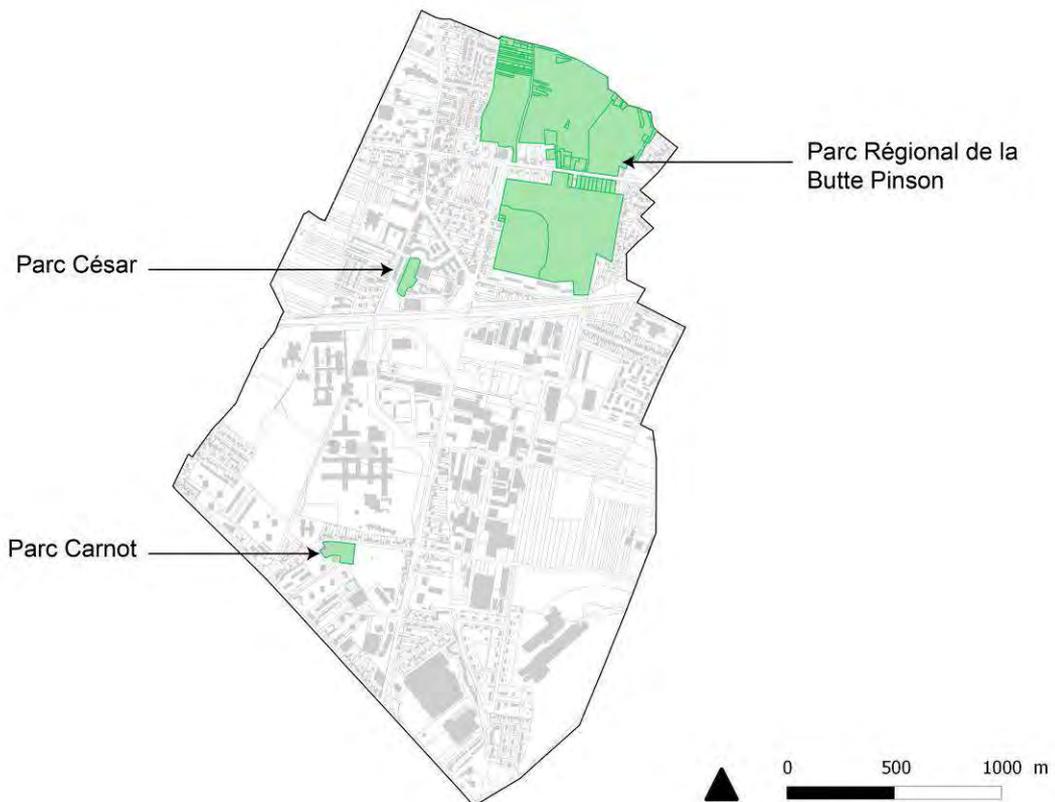
#### Cimetière communal et cimetière de Joncherolles



*Photographies : Asterra, Scure*

## 7.7 LES ESPACES VERTS PUBLICS

### Localisation des espaces verts publics



Source : Ville de Villeteuse

### Le parc régional de la Butte Pinson

Géré par l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France, le parc régional de la Butte Pinson, d'une superficie totale de 120 hectares, est réparti sur les communes de Villeteuse, Montmagny, Groslay et Pierrefitte-sur-Seine.

Le site abrite le fort militaire de la Redoute. Les pentes de la butte étaient historiquement occupées par des vergers et du maraîchage. Propriété de la Région Ile-de-France, la Butte Pinson est aujourd'hui ouvert au public et constitue un vaste parc urbain au sein d'un tissu urbain dense.

Depuis 1985, le site de la Butte Pinson est classé Espace Naturel Sensible.

En 2009, un schéma directeur d'aménagement du Parc régional a été adopté répondant à 4 grands principes :

- créer un lieu de vie ;
- redonner une unité à l'ensemble du site ;
- retrouver une fonction de belvédère ;
- maintenir et favoriser la biodiversité.

Le principe d'un ruban vert de 30 mètres de large et de deux kilomètres de long a été inauguré en 2012.

Le parc devra également accueillir un rucher et un poulailler collectif, une ferme pédagogique et des jardins familiaux : 45 parcelles réparties sur 2 hectares qui se situeront sur la commune de Villetaneuse. Les vergers devraient également être réhabilités. L'ensemble des travaux devrait être terminé à la fin de l'année 2014.

Le parc dispose également de jeux pour enfants, d'aires de repos et de sentiers de découverte. Le parc est accessible par 5 accès à Villetaneuse :

- rue Edouard Vaillant (entrée avec parking) ;
- avenue Jean Jaurès ;
- rue du Gaston Noreux (2 entrées avec parking) ;
- rue Pasteur (par le « sentier du haut du parc »).

#### Le parc régional de la Butte Pinson



*Photographies : Asterra, SCURE*

#### **Le parc César**

Aménagé dans le cadre de la ZAC centre-ville, il fut baptisé ainsi en 1999 en l'honneur du sculpteur César, qui a travaillé dans les ateliers de Villetaneuse à partir de 1954.

#### **Le parc Carnot**

Ouvert le 8 juillet 2011, le parc Carnot a été imaginé avec les habitants du quartier. Il se compose d'un petit bois et de 3 aires de jeux, chacune pour des âges différents, des tout petits jusqu'aux 10-14 ans.

## 7.8 SYNTHÈSE-ENJEUX

Villetaneuse bénéficie d'un certain nombre d'équipements publics communaux administratifs, sociaux, sportifs,.....

Sont implantés également sur Villetaneuse des grands équipements structurants : les collèges, l'Université Paris 13,...

Ces équipements répondent en partie aux besoins des habitants. Un certain manque d'équipements peut toutefois être noté :

- dans le domaine de la santé : Villetaneuse souffre d'un manque d'implantation de professions médicales sur la commune ;
- dans le domaine de la petite enfance : la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) a identifié Villetaneuse comme étant un territoire sous-équipé en crèches au regard des moyennes départementales.

Villetaneuse ne bénéficie pas par ailleurs d'un équipement culturel de grande ampleur dans lequel accueillir des spectacles et des concerts. Les événements culturels de la ville sont actuellement accueillis dans le gymnase Jessy Owens qui n'est pas une structure adaptée pour abriter ce type d'évènement.

- Des besoins spécifiques en équipements publics en lien avec les caractéristiques de la population : jeunes, étudiants, personnes âgées,...
- Une dynamisation à opérer sur le territoire en matière d'offre de santé et de crèches ;
- Une réflexion à engager en matière d'équipement culturel sur le territoire en lien avec le Contrat de Développement Territorial (CDT) « Territoire de la Culture et de la Création.



**8 - LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS  
ET LES DEPLACEMENTS**

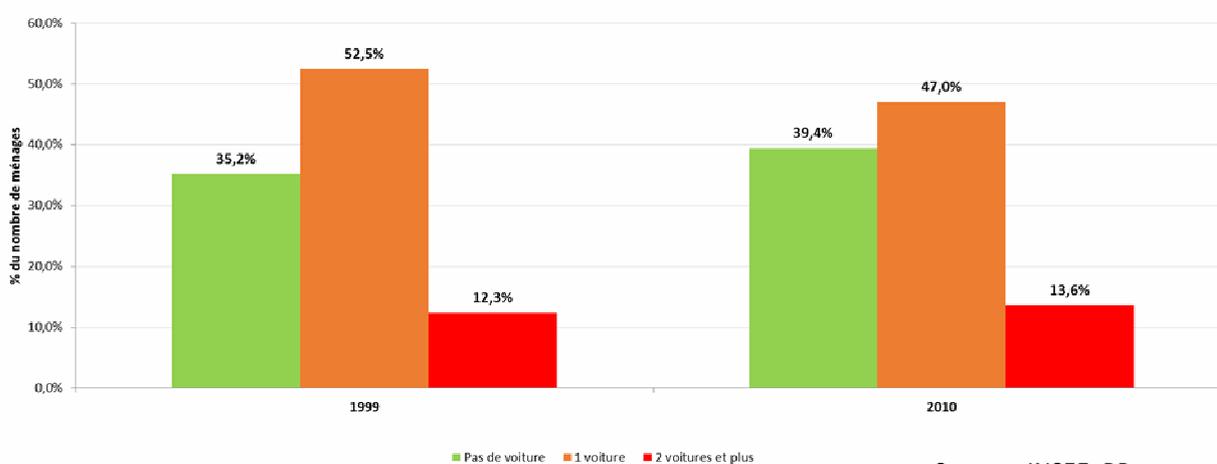
## 8.1 LE TAUX DE MOTORISATION DES MENAGES

### 8.1.1 Le taux de motorisation à Villetaneuse

Les résultats du recensement de l'INSEE montrent qu'en 2010 39,4% des ménages n'ont aucune voiture, 47% ont une voiture et 13,6% ont au moins deux voitures.

Entre 1999 et 2010, les ménages n'ayant aucune voiture et les ménages ayant deux voitures ou plus ont progressé de près de 30% tandis que le nombre de ménages ayant une seule voiture s'est stabilisé.

#### Evolution de la répartition des ménages en fonction de l'équipement automobile



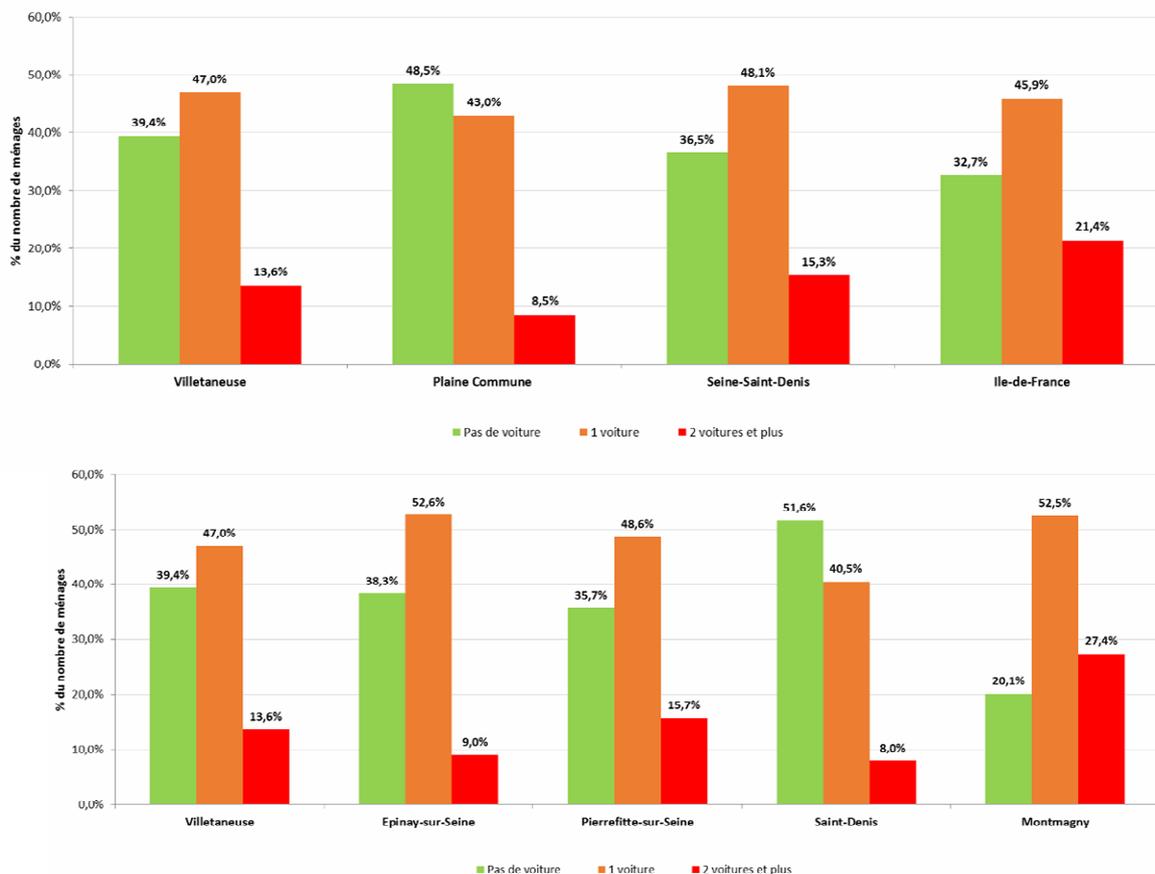
### 8.1.2 La comparaison du taux de motorisation avec les territoires voisins

Les résultats du recensement de l'INSEE montrent qu'en 2010, Villetaneuse a un taux d'équipement automobile proche de celui du département de Seine-Saint-Denis. Du fait de sa situation périphérique par rapport à l'agglomération Plaine Commune, le taux d'équipement automobile de Villetaneuse est toutefois supérieur à celui de l'ensemble de Plaine Commune.

Par rapport aux communes voisines, Villetaneuse a un taux d'équipement automobile très inférieur à celui de Montmagny située dans le département du Val-d'Oise (39,4% des ménages de Villetaneuse n'ont aucune voiture contre 20% à Montmagny).

Le taux d'équipement automobile de Villetaneuse est cependant similaire à celui de Pierrefitte-sur-Seine et Epinay-sur-Seine mais supérieur à celui de Saint-Denis située en première couronne de l'agglomération parisienne.

### Comparaison de la répartition des ménages en fonction de l'équipement automobile



## 8.2 LE RESEAU ROUTIER

### 8.2.1 La hiérarchisation du réseau viaire de Villetaneuse

Villetaneuse n'est pas directement desservie par le réseau routier structurant d'importance régionale. Aucune autoroute ou route nationale ne traverse le territoire communal.

#### Le réseau viaire principal

Les réseaux routiers principaux qui desservent Villetaneuse sont :

- **la route nationale RN1** qui se situe à l'Est de Villetaneuse. Elle relie Paris et Saint-Denis à l'autoroute A 16 en direction de Beauvais-Amiens ;
- **la route nationale RN214** qui se situe au Sud de Villetaneuse. Elle relie Saint-Denis à Epinay-sur-Seine et permet de rejoindre l'autoroute A1 à l'Est via la RN1 et l'autoroute A15 à l'Ouest via la RN 311 ;
- **la route nationale RN328** qui se situe au Sud de Villetaneuse, en limite communale avec Epinay-sur-Seine. Elle relie Villetaneuse à Montmorency et Saint-Leu-la-Forêt et permet de rejoindre l'A115.

A l'échelle communale, le réseau viaire principal se structure à partir des routes départementales :

- **la route départementale RD 24** constituée par l'avenue de la division Leclerc qui relie la RN328 au Sud au centre de la commune formalisée par le pont permettant le franchissement des voies ferrées. Cet axe qui traverse du Nord au Sud la commune a été réaménagé dans le cadre de l'arrivée du tram'y avec une recomposition opérée des espaces publics et de la chaussée ;
- **la route départementale RD 28** constituée par la rue Jean Allemane qui relie la route nationale 1 à l'Est au centre de la commune, voie restructurée dans le cadre du Projet Universitaire et Urbain (PUU) et ouverte en direction de Pierrefitte-sur-Seine. Cette voie permet notamment la desserte de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) du Château et constitue un axe prioritaire le transport de marchandise ;
- **la route départementale RD 25** constituée par l'avenue Jean-Baptiste Clément, voie ouverte dans le cadre de la réalisation du Projet Universitaire et Urbain (PUU) qui relie la RN328 au Sud au centre de la commune ;
- **la route départementale RD 25A** constituée par la rue Edouard Vaillant et la rue Jean Jaurès qui relie le centre de la commune à la route nationale 1 en direction du Nord.

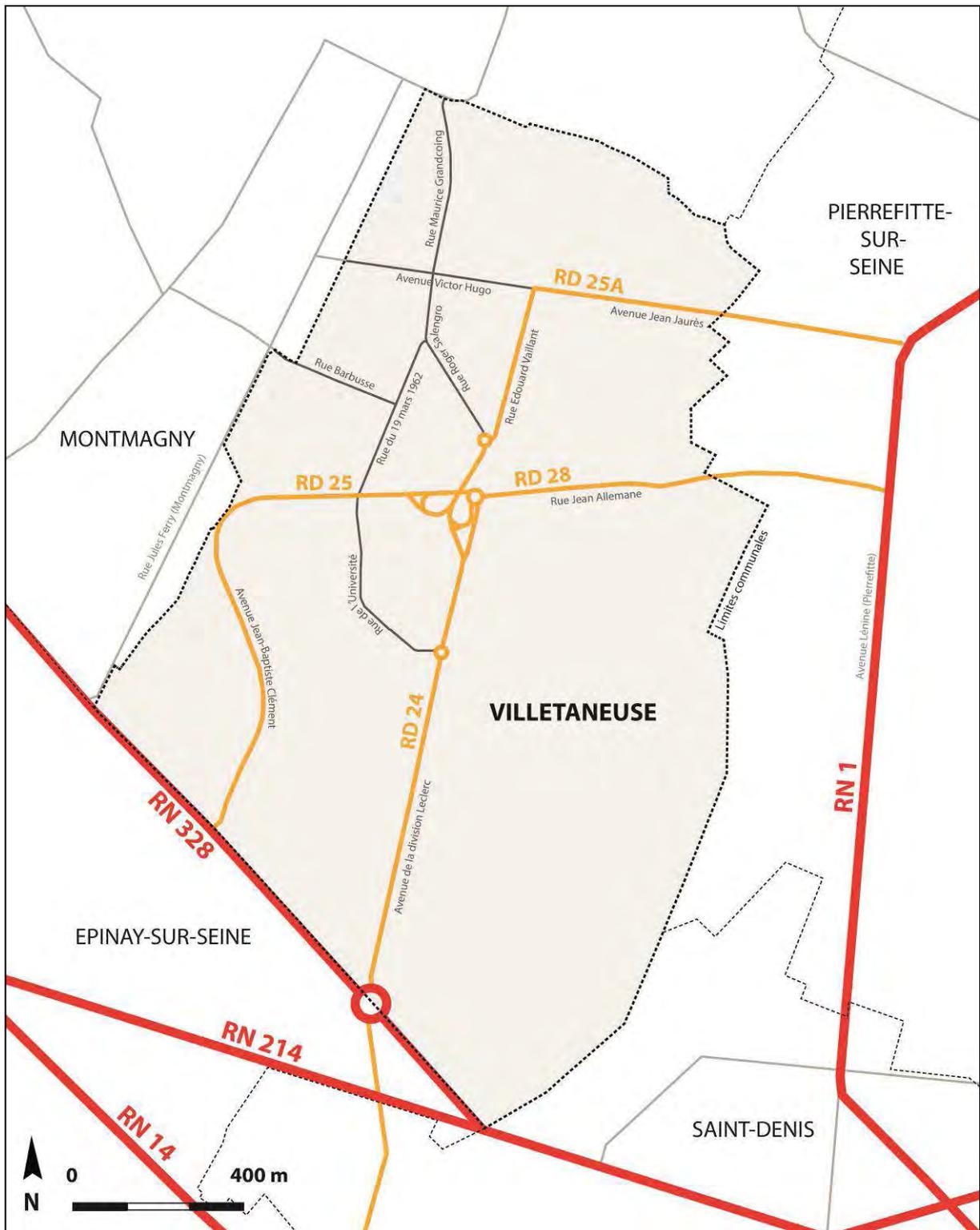
Certaines voies communales font également partie du réseau viaire principal :

- l'axe formé par la rue Roger Salengro et la rue Maurice Grandcoing qui permet de relier le Nord du territoire au centre de la commune ;
- l'axe formé par la rue de L'université et la rue du 19 mars 1962 avec le nouveau franchissement en souterrain des voies ferrées ;
- l'avenue Victor Hugo qui relie la RD 25A à la rue Jules Ferry située sur la commune de Montmagny ;
- la rue Henri Barbusse qui permet de relier la rue Jules Ferry située sur la commune de Montmagny à la rue du 19 mars 1962.

### **Le réseau viaire de desserte locale**

Le reste du réseau viaire se compose de voies communales de desserte locale qui permettent de desservir les différents secteurs de Villetaneuse.

### Hiéarchisation du réseau viaire de Villetaneuse



Réalisation : Asterra

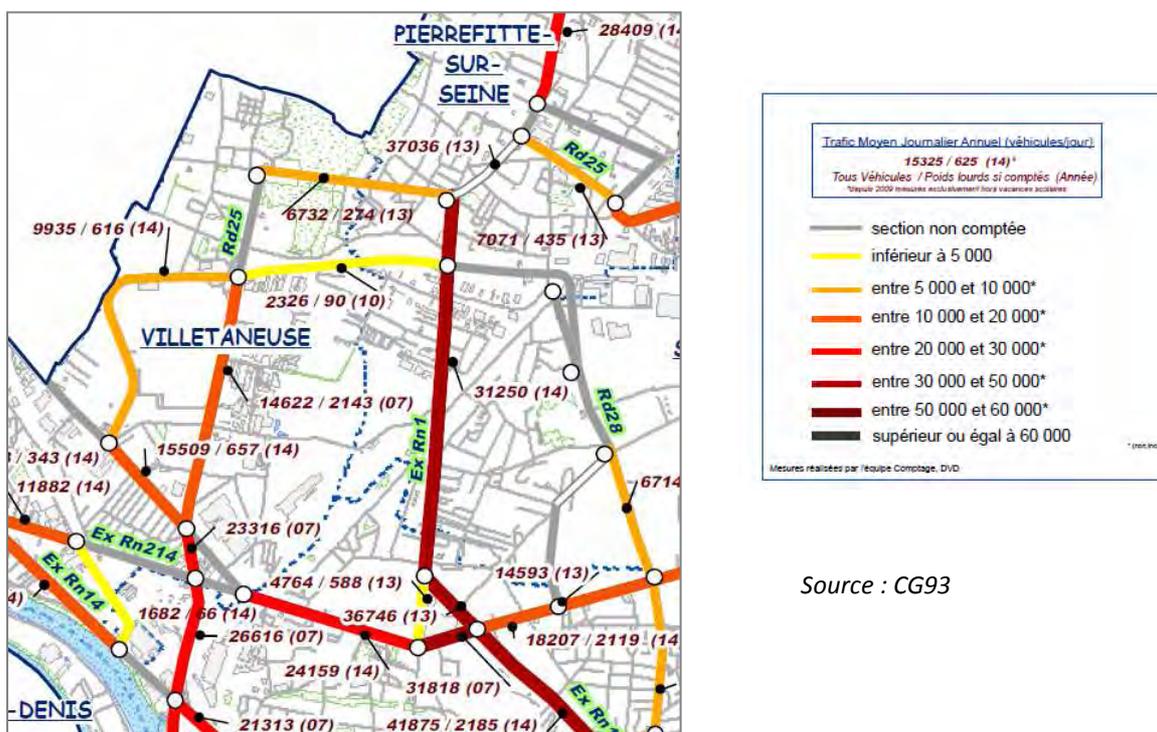
## 8.2.2 Le trafic routier sur les principaux axes

Les mesures de trafic routier sur les voies principales de Villetaneuse sont issues des comptages opérés par la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement Ile-de-France (DRIEA) ou du diagnostic du Plan Local de Déplacements (PLD) de la Communauté d'agglomération Plaine Commune.

Ces mesures sont toutefois antérieures à la réalisation du Tram'y et à la recomposition de l'aménagement et de la hiérarchisation des voies principales de Villetaneuse, notamment l'avenue de la division Leclerc.

Elles sont à prendre comme des éléments de connaissance de la situation passée de la commune au regard du trafic routier en attendant la réalisation de nouvelles campagnes de comptage et de mesures qui pourront avoir lieu à l'issue de la réalisation du Tram'y.

### Comptage de véhicules sur les routes départementales en 2014



Source : CG93

L'analyse des données existantes sur le trafic routier montre que les axes principaux de Villetaneuse connaissent un trafic routier élevé en raison d'un flux de transit Nord-Sud parallèle à la RN 1. Les mesures de trafic réalisées par le Conseil général de Seine-Saint-Denis sur le réseau départemental en 2014 montrent que les voies concernées sont :

- **la RN 328 (route de Saint-Leu) :** avec un flux de véhicules de 18 989 par jour en moyenne annuelle et 1692 poids lourds, sur la portion comprise entre l'intersection avec la RD 24 et l'intersection avec la RD 25 (avenue Jean-Baptiste Clément) ;
- **la RD 24 (avenue de la division Leclerc) :** avec un flux de véhicules de 14622 par jour en moyenne annuelle et près de 2143 poids lourds. Cette voie, bien que d'un statut inférieure à la RN328 connaît un trafic routier d'importance équivalente en moyenne mais un trafic de poids lourds plus important ;
- **la RD 25 (rue Jean-Baptiste Clément) :** avec un flux de 9935 véhicules par jour en moyenne annuelle ;

- **la RD 25A (avenue Jean Jaurès)** : avec un flux de véhicules de 6732 par jour en moyenne annuelle et près de 274 poids lourds ;
- **la RD 28 (rue Jean Allemane)** : avec un flux de véhicules moindre de 2326 véhicules par jour en moyenne annuelle et près de 90 poids lourds.

Les mesures plus détaillées du trafic routier des voies principales et secondaires de Villeteuse effectuées dans le cadre du Plan Local de Déplacement (PLD) de Plaine Commune ont permis d'affiner la connaissance de la répartition des flux de transit sur le territoire.

Ces mesures de trafic confirment également que les voies les plus concernées par ce trafic routier dense à l'échelle locale sont :

- la RN1 et la RN 214 avec un trafic estimé à plus de 2000 véhicules par heure en moyenne ;
- la RN 328 sur la portion comprise entre l'intersection avec la RD 24 et l'intersection avec la RD 25 et l'avenue de la division Leclerc (RD 24) avec un trafic estimé compris entre 1400 et 2000 véhicules par heure en moyenne ;
- la RD25A avec un trafic estimé compris entre 800 et 1000 véhicules par heure en moyenne.

Ces mesures montrent également que d'autres voies font l'objet d'un trafic routier dense. Il s'agit de :

- la rue Jules Ferry située à Montmagny qui constitue un axe Nord-Sud parallèle à la RN1 et l'avenue de la division Leclerc qui fait l'objet d'un trafic estimé compris entre 1000 et 1400 véhicules par heure en moyenne ;
- l'axe formé par l'avenue Jean Jaurès et l'avenue Victor Hugo avec un trafic estimé compris entre 800 et 1000 véhicules par heure en moyenne. L'axe formé par la rue Roger Salengro et la rue Maurice Grandcoing avec un trafic estimé compris entre 800 et 1000 véhicules par heure en moyenne ;
- l'avenue Jean-Baptiste Clément avec un trafic estimé compris entre 800 et 1000 véhicules par heure en moyenne ;
- la rue Henri Barbusse avec un trafic estimé compris entre 800 et 1000 véhicules par heure en moyenne.

Certaines voies communales font également l'objet d'un trafic routier important mais plus modéré. Il s'agit de :

- la rue Edouard Vaillant avec un trafic estimé compris entre 600 et 800 véhicules par heure en moyenne ;
- la rue du 19 mars 1962 avec un trafic estimé compris entre 800 et 1000 véhicules par heure en moyenne.

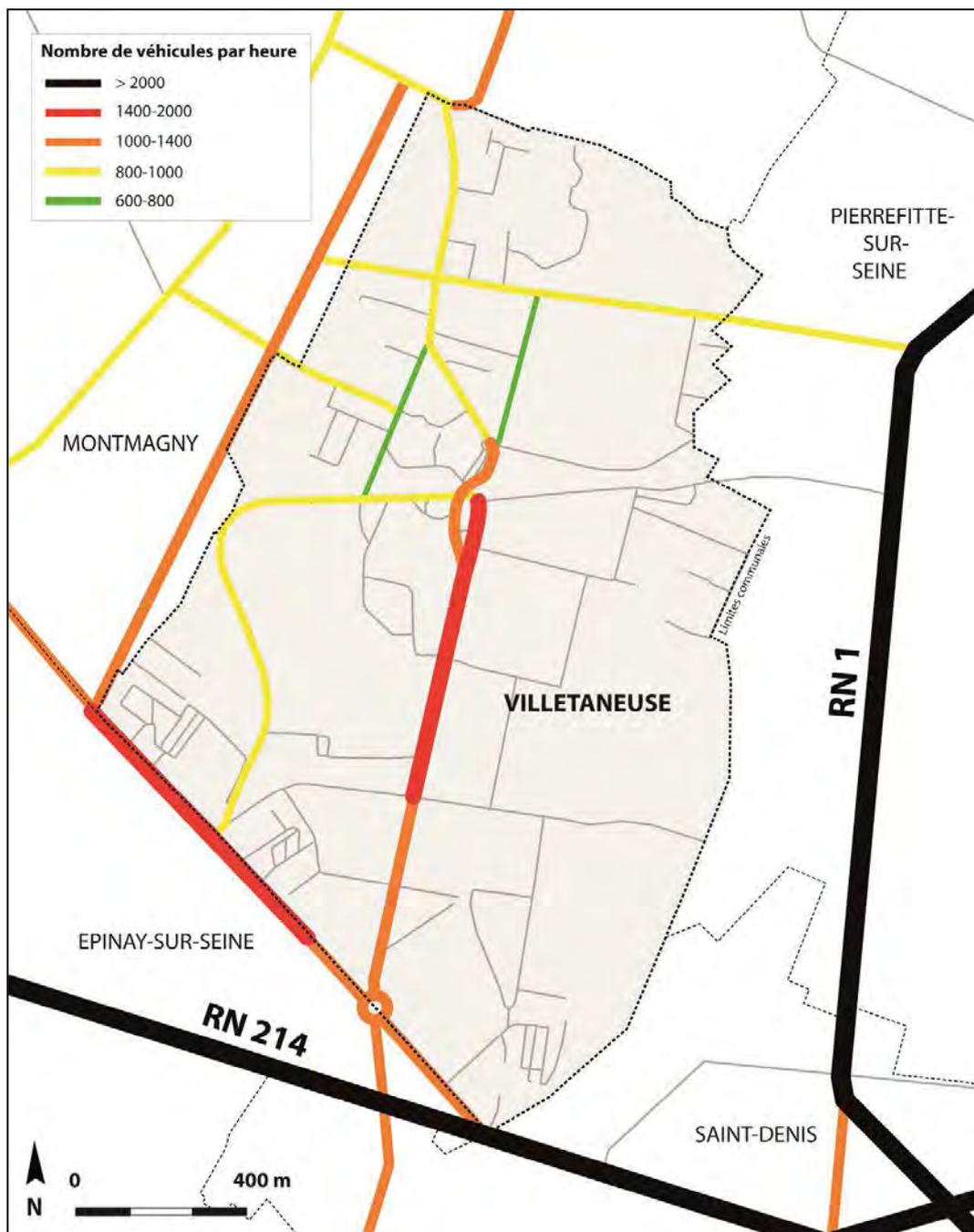
Ce trafic routier dense entraîne une saturation du réseau viaire sur certaines portions de voies au niveau :

- la RN1 ;
- le bas de l'avenue de la division Leclerc (RD24) ;
- la route de Saint-Leu (RN328) sur la portion comprise entre l'intersection avec la RD 24 et l'intersection avec la RD 25 ;
- la RN 214 au niveau de l'intersection avec la route de Saint-Leu ;
- la RD 24 avant l'accès à la RN214.

Ce trafic routier dense entraîne également des conditions de circulation difficile viaire sur certaines portions de voies au niveau :

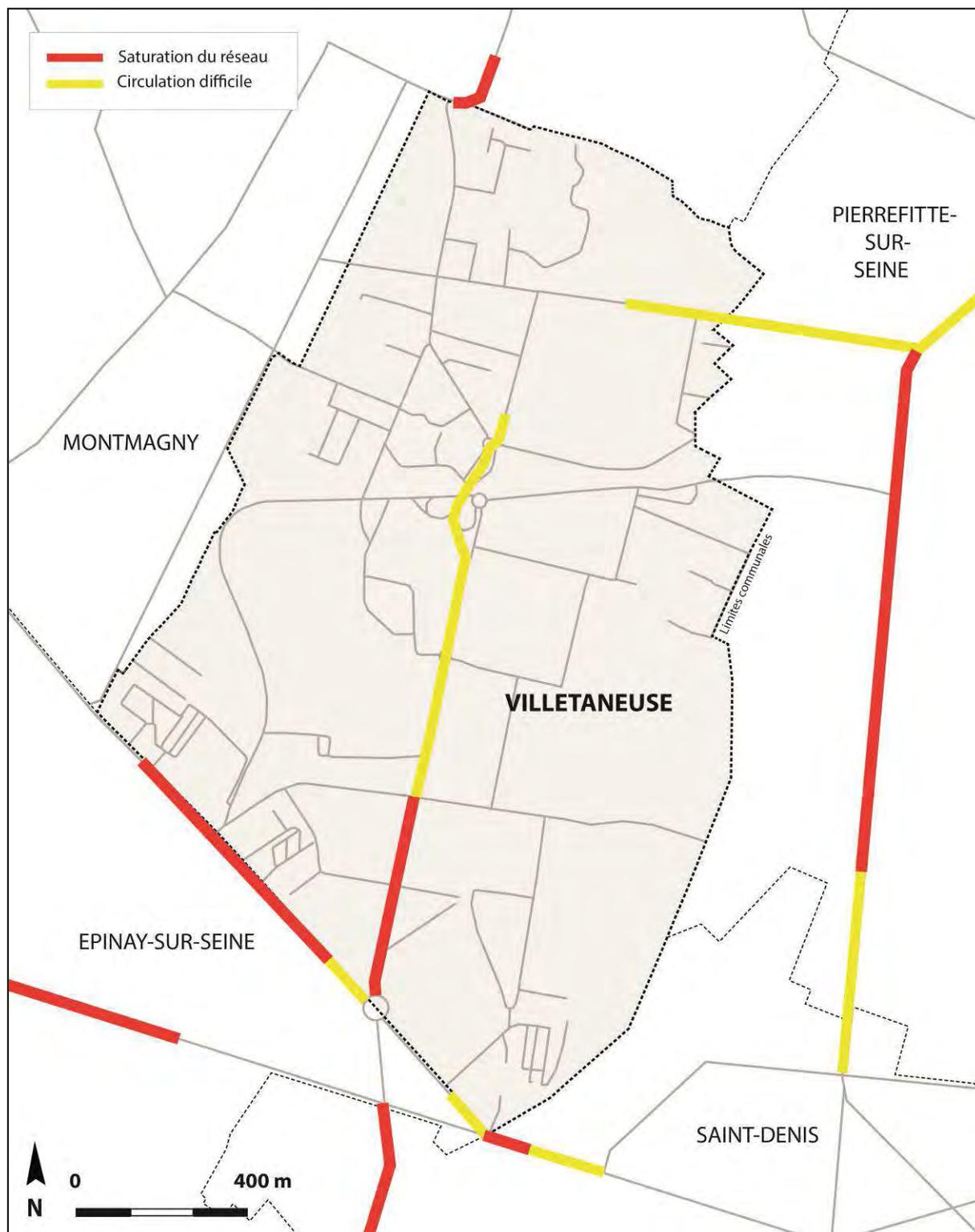
- de la RN1 à la limite communale avec Saint-Denis ;
- de l'avenue Jean Jaurès avant l'intersection avec la RN1 ;
- de l'avenue de la division Leclerc ;
- de la route de Saint-Leu avant l'insertion sur le rond-point et avant l'intersection avec la RN 214.

#### Comptage de véhicules en moyenne par heure en 2005



Réalisation : Asterra. Source : Plan Local de Déplacements

## Secteurs de saturation du réseau viaire en HPS 2005



Réalisation : Asterra. Source : Plan Local de Déplacements

### **8.2.3 Un réseau viaire impacté par les coupures urbaines**

#### **Des coupures urbaines marquées par la présence des voies ferrées**

Villetaneuse est traversée par des voies ferrées qui forment de larges emprises sur le territoire communal :

- les emprises ferroviaires du RER D et le technicentre SNCF qui occupent une large superficie de la partie Sud-Est du territoire communal ;
- les emprises ferroviaires de la ligne de grande ceinture qui séparent le Nord du Sud de la commune.

Ces larges emprises ferroviaires forment des coupures urbaines et impactent le fonctionnement urbain de Villetaneuse en limitant les franchissements et en engendrant une rupture dans les liaisons viaires.

#### **Des franchissements en nombres limités qui restreignent les liaisons viaires Nord-Sud**

La présence des voies ferrées sur le territoire communal impactent négativement les liaisons Nord-Sud. Les points de passage qui permettent de relier le Nord et le Sud du territoire communal concernent :

- l'avenue de la division Leclerc qui constitue la principale liaison Nord-Sud du territoire communal et dont le franchissement des voies ferrées est permis par un pont ;
- l'axe formé par la rue de l'Université et la rue du 19 mars 1962 qui constitue un axe parallèle de franchissement des voies ferrées grâce à la réalisation d'un passage souterrain en remplacement de l'ancien passage à niveau. Cet ouvrage a été réalisé en 2014 dans le cadre du Projet Universitaire et Urbain (PUU).

Ces points de passage situés sur le territoire communal sont également complétés par deux franchissements situés sur les territoires voisins et qui sont empruntés par les usagers et les habitants de Villetaneuse ;

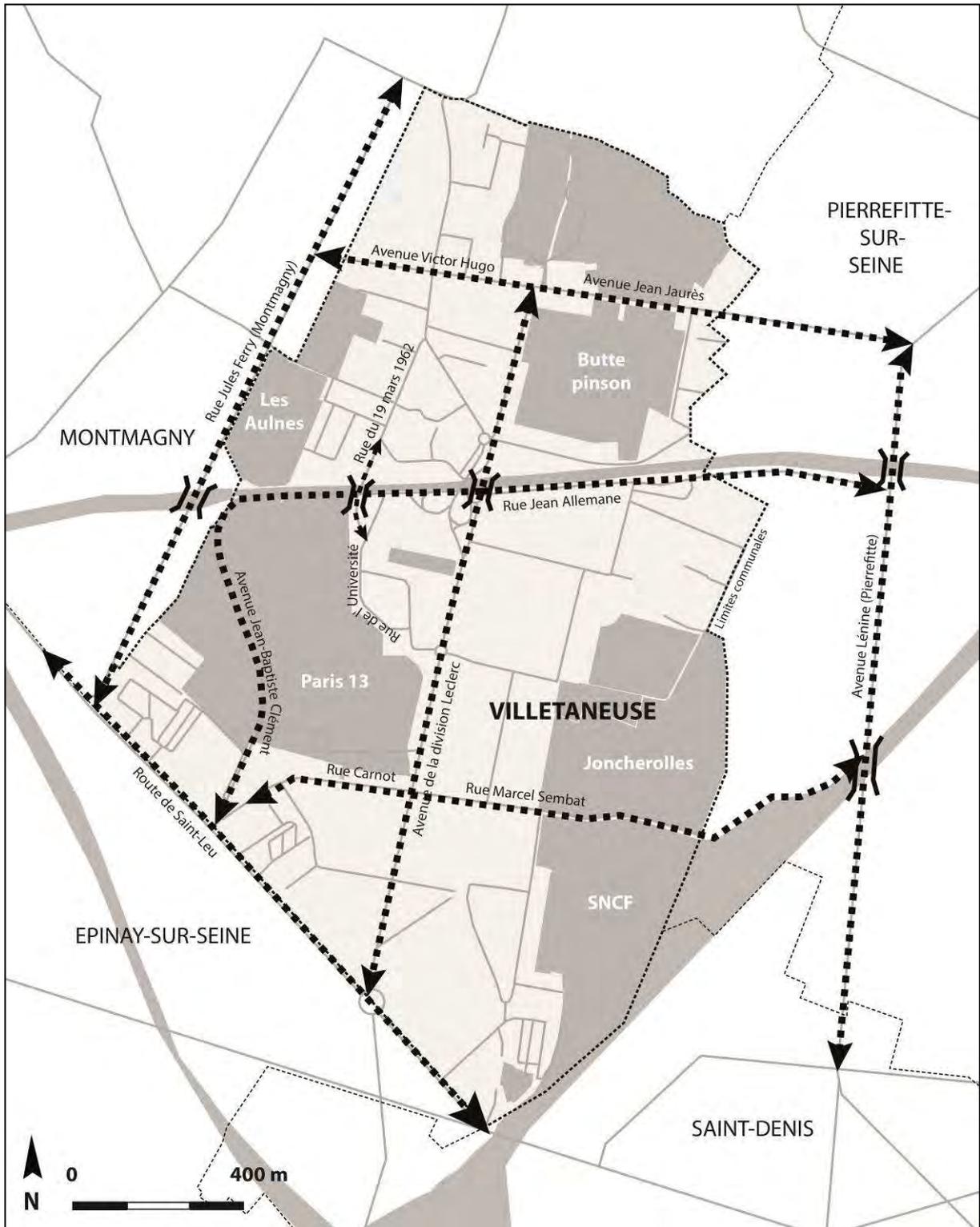
- la rue Jules Ferry située sur la commune de Montmagny qui constitue une voie parallèle à l'avenue de la division Leclerc et dont le franchissement des voies ferrées est permis par un passage souterrain dont la réalisation s'est opérée durant l'année 2014 en remplacement d'un passage à niveau existant ;
- l'avenue Lénine située sur la commune de Pierrefitte qui constitue également une voie parallèle à l'avenue de la division Leclerc et dont le franchissement des voies ferrées est permis par un pont.

#### **Un manque de liaisons Est-Ouest**

L'histoire du développement urbain de Villetaneuse a entraîné un fractionnement et une discontinuité du réseau viaire qui limitent les liaisons Est-Ouest sur le territoire communal. Les principales liaisons sont constituées par :

- l'axe formé par l'avenue Victor Hugo et l'avenue Jean Jaurès au Nord de la commune qui permet de relier la rue Jules Ferry à l'Ouest à l'avenue Lénine à l'Est ;
- l'axe formé par la rue Jean Allemane et l'avenue Jean-Baptiste Clément au centre de la commune qui permet de relier l'avenue Lénine à la route de Saint-Leu (RN 214). Cet axe a été réaménagé en 2013-2014 dans le cadre du Projet Universitaire et Urbain (PUU) de Villetaneuse ;
- l'axe formé par la rue Marcel Sembat et la rue Carnot au Sud de la commune qui permet de relier l'avenue Lénine (RN1) à la route de Saint-Leu (RN 214).

Les liaisons Nord-Sud et Est-Ouest de Villetaneuse



Réalisation : Asterra

## 8.3 UN RESEAU VIAIRE FRACTIONNE ET DISCONTINU

### Un réseau viaire fractionné

L'histoire du développement urbain de Villeteuse s'est opérée par grandes phases successives sous formes de poches de développement urbain dont certaines, dédiées à l'accueil de grands équipements publics structurants, occupent de larges emprises foncières sur le territoire communal.

Ces vastes emprises mono-fonctionnelles peu perméables qui entraînent un fractionnement du réseau viaire concernent en particulier :

- les espaces constitutifs de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) du château ;
- l'Université Paris 13 ;
- le cimetière intercommunal des Joncherolles ;
- les jardins ouvriers qui occupent des réserves foncières de l'Université ou du cimetière intercommunal des Joncherolles ;
- les friches qui occupent des réserves foncières de l'Université ;
- le parc régional de la Butte Pinson.

Ce mode d'organisation de l'espace entraîne des ruptures dans le réseau viaire et rendent les liaisons viaires difficiles.

Ces ruptures dans le réseau viaire liées aux larges emprises monofonctionnelles qui composent le tissu urbain de Villeteuse sont complétées d'un certain nombre de secteurs d'habitat pavillonnaire ou d'habitat collectif qui fonctionnent en « vase clos » par des entrées/sorties, connectées aux voies publiques en nombre réduite, qui s'organisent suivant une desserte interne par voies privées interdite à la circulation publique.

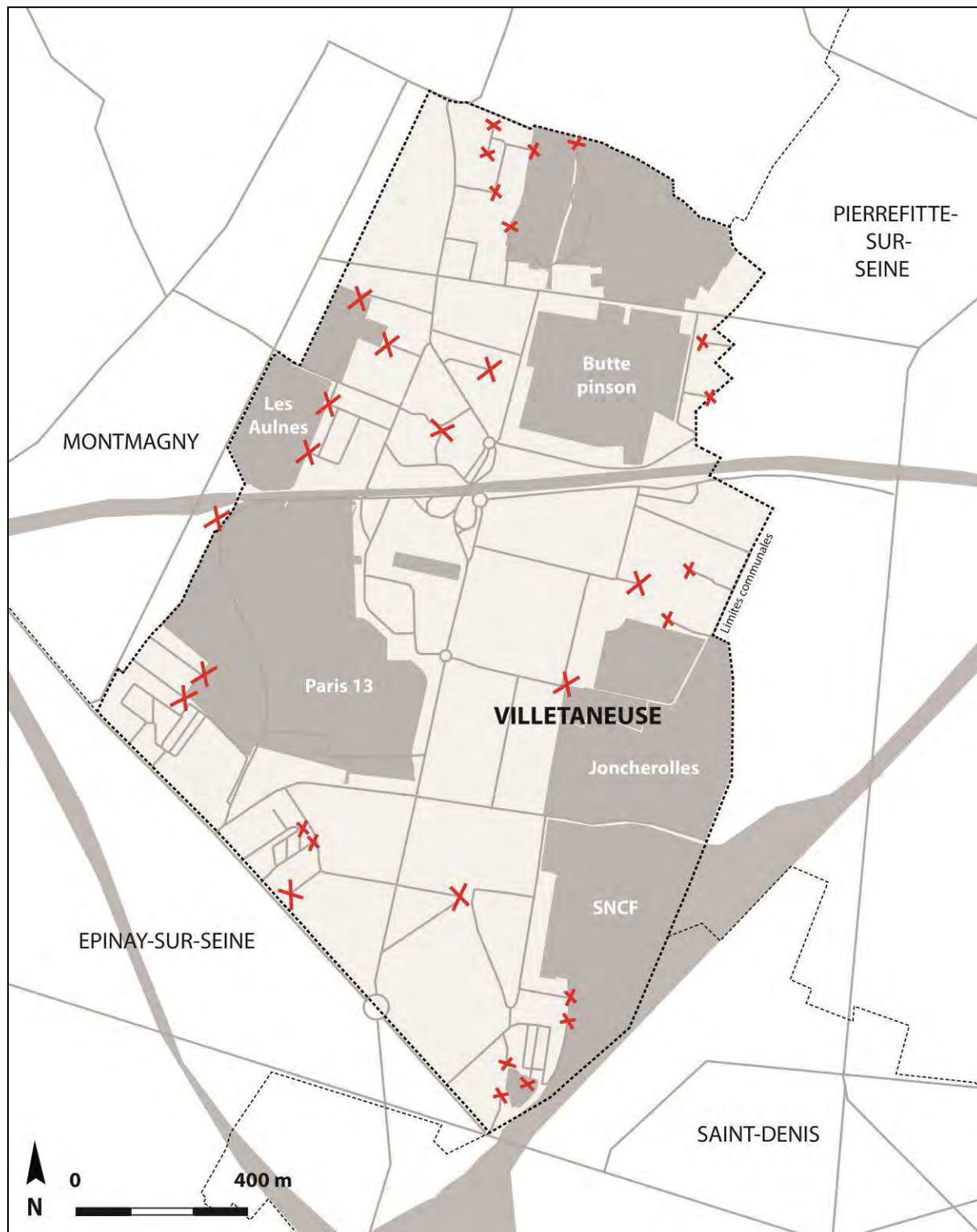
### Un réseau viaire discontinu

L'analyse des continuités au sein de la ville réalisée dans le cadre du diagnostic (cf. carte ci-après) a permis de mettre en évidence la multiplication des voies en impasse sur le territoire communal et d'identifier les nombreux points de rupture dans les parcours au sein de la ville.

En dehors des principales liaisons Nord-Sud et Est-Ouest qui structurent le fonctionnement urbain du territoire, peu de voies communales secondaires permettent d'assurer des liaisons viaires secondaires.

Les parcours motorisés au sein de la ville sont difficiles du fait d'un réseau viaire discontinu et d'un manque de hiérarchisation des flux routiers.

L'arrivée du Tram'Y et la recomposition des voies qui sont liées au tracé du tramway et de celles qui viennent s'y connecter contribuent cependant à améliorer la fluidité des flux routiers principaux au sein de la ville et à clarifier la hiérarchisation du réseau viaire.

Les ruptures dans les liaisons viaires à Villetaneuse

Réalisation : Asterra

### 8.3.1 Les projets routiers

#### Les projets inscrits au Contrat de Développement Territorial (CDT)

Le Contrat de Développement Territorial « Territoire de la Culture et de la Création 2014-2030 a été signé par l'Etat avec Plaine Commune et chacune des communes membres de l'agglomération. Plaine Commune bénéficie d'une position stratégique dans la métropole du Grand Paris en tant que territoire jeune, dynamique et en très fort développement.

Le Contrat de Développement Territorial (CDT) prévoit plusieurs projets majeurs de restructuration du réseau viaire de Villetaneuse ;

- la recomposition urbaine de l'avenue de la division Leclerc en lien avec l'arrivée du Tramway ;
- la réalisation d'un franchissement Nord-Sud des voies ferrées dans le cadre de l'arrivée du Tram Express Nord par une passerelle piétonne permettant de relier le centre-ville au quartier Allende/Université (réalisation 2013) ;
- la restructuration de la RD 28 (rue Jean Allemane) longeant les voies ferrées et son ouverture vers Pierrefitte-sur-Seine dans l'objectif de renforcer les liaisons Est-Ouest et de mieux desservir la Zone d'Activités Economiques (ZAE) du château (réalisation 2013) ;
- la restructuration urbaine de la route de Saint-Leu identifiée comme une voie structurante à l'image urbaine dégradée et à la fonctionnalité à recomposer ;
- l'amélioration des liaisons Est-Ouest structurantes vers Montmagny vers le prolongement de la RD 28 longeant les voies ferrées de la ligne de Grande ceinture et/ou la réalisation d'une continuité piétons/vélos permettant de relier Villetaneuse à Montmagny.

Le Projet Urbain et Universitaire (PUU) ainsi que le Programme de Rénovation Urbaine (PRU) engagé sur le territoire communal ont permis d'inscrire dans une programmation opérationnelle la réalisation de la passerelle piétonne, la recomposition urbaine de l'avenue de la division Leclerc et la restructuration de la rue Jean Allemane. Le PUU et le PRU prévoyait par ailleurs l'ouverture de deux nouvelles voies de desserte du secteur Allende/Université : la rue Pablo Neruda et la rue de l'Université. Ces projets ont été finalisés dans le courant de l'année 2014.

La réalisation de la liaison Est-Ouest vers Montmagny ainsi que la restructuration de la route de Saint-Leu s'inscrivent pour le moment dans une échéance de réalisation à moyen terme et de font pas l'objectif d'une programmation opérationnelle à ce jour.

#### Les projets inscrits au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Plaine Commune

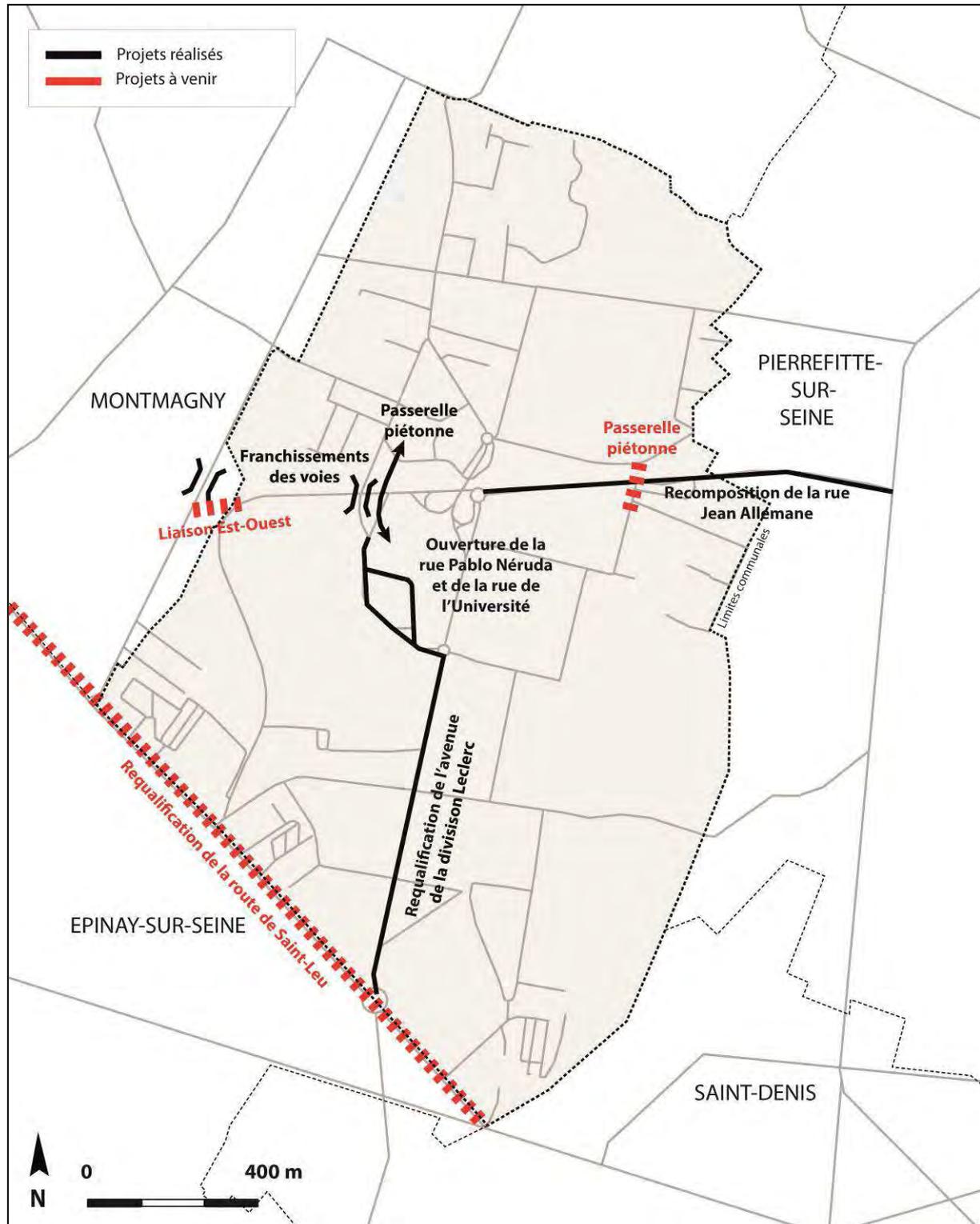
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Plaine Commune a été adopté le 23 octobre 2007. Le SCoT fixe notamment les orientations en matière de déplacements et de transports, orientations déclinées par la suite en actions détaillées dans le Plan Local de Déplacements (PLD) de Plaine Commune

Le Schéma de Cohérence Territoriale prévoit plusieurs projets majeurs de restructuration du réseau viaire de Villetaneuse :

- la recomposition urbaine de l'avenue de la division Leclerc en lien avec l'arrivée du Tramway La recomposition urbaine de l'avenue de la division Leclerc s'est opérée dans le courant de l'année 2014 ;
- le développement de liens structurants Est-Ouest en lien avec l'arrivée de la Tangentielle comme vecteur d'identité et de continuité urbaine et Nord-Sud avec la création d'un franchissement des voies ferrées à l'Est du territoire de Villetaneuse.

L'aménagement de nouvelles liaisons Est-Ouest vers les territoires limitrophes ainsi que la réalisation du franchissement des voies ferrées de la ligne de Grande ceinture à l'Est du territoire s'inscrivent pour le moment dans une échéance de réalisation à moyen terme et de font pas l'objectif d'une programmation opérationnelle à ce jour.

#### Les projets routiers définis par le CDT et le SCoT sur le territoire communal



Réalisation : Asterra

## 8.4 LE STATIONNEMENT PUBLIC

Plaine Commune assume la compétence de création et de gestion des parcs publics communautaires de stationnement. Elle gère actuellement huit parcs de stationnement communautaires totalisant 3700 places.



Villetaneuse ne compte aucun parking public hors stationnement sur la voie publique. Toutefois, il existe plusieurs « poches » de stationnement public proche des équipements publics et des services administratifs : dans le centre-ville place Jean-Baptiste Clément, place de l'Hôtel de ville et derrière l'hôtel de ville, rue Edouard Vaillant et rue Gaston Noreux à côté du parc de la Butte Pinson, dans la Z.A.E. du Château devant le gymnase Jesse Owens.

Le stationnement à Villetaneuse se fait exclusivement en surface par l'occupation d'une part importante de l'espace public (« poches ») ou de la voie publique (linéaires). La commune comptabilise ainsi un potentiel d'environ 1 200 places de stationnement automobile dont une vingtaine est réservée aux personnes handicapées. Aucune place de stationnement de véhicules hybrides ou électriques n'a été recensée.

La commune possède un important potentiel de stationnement grâce au parc de stationnement privé :

- des ensembles d'habitats collectifs gérés par les bailleurs (en surface, sous dalle, en silo, souterrain) souvent sous utilisé notamment pour le stationnement en souterrain ;
- de l'université (parking en surface et en silo) qui présente l'avantage de fonctionner sur un rythme différent du stationnement résidentiel ;
- des zones commerciales concentré sur deux espaces : le parking de l'Aldi (90 places) dans le centre ville utilisé en partie comme stationnement résidentiel (propriété de Plaine Commune) et surtout les parkings du centre commercial Bienvenu (en surface et sur toit) qui s'étendent sur près de 38 000 m<sup>2</sup>.



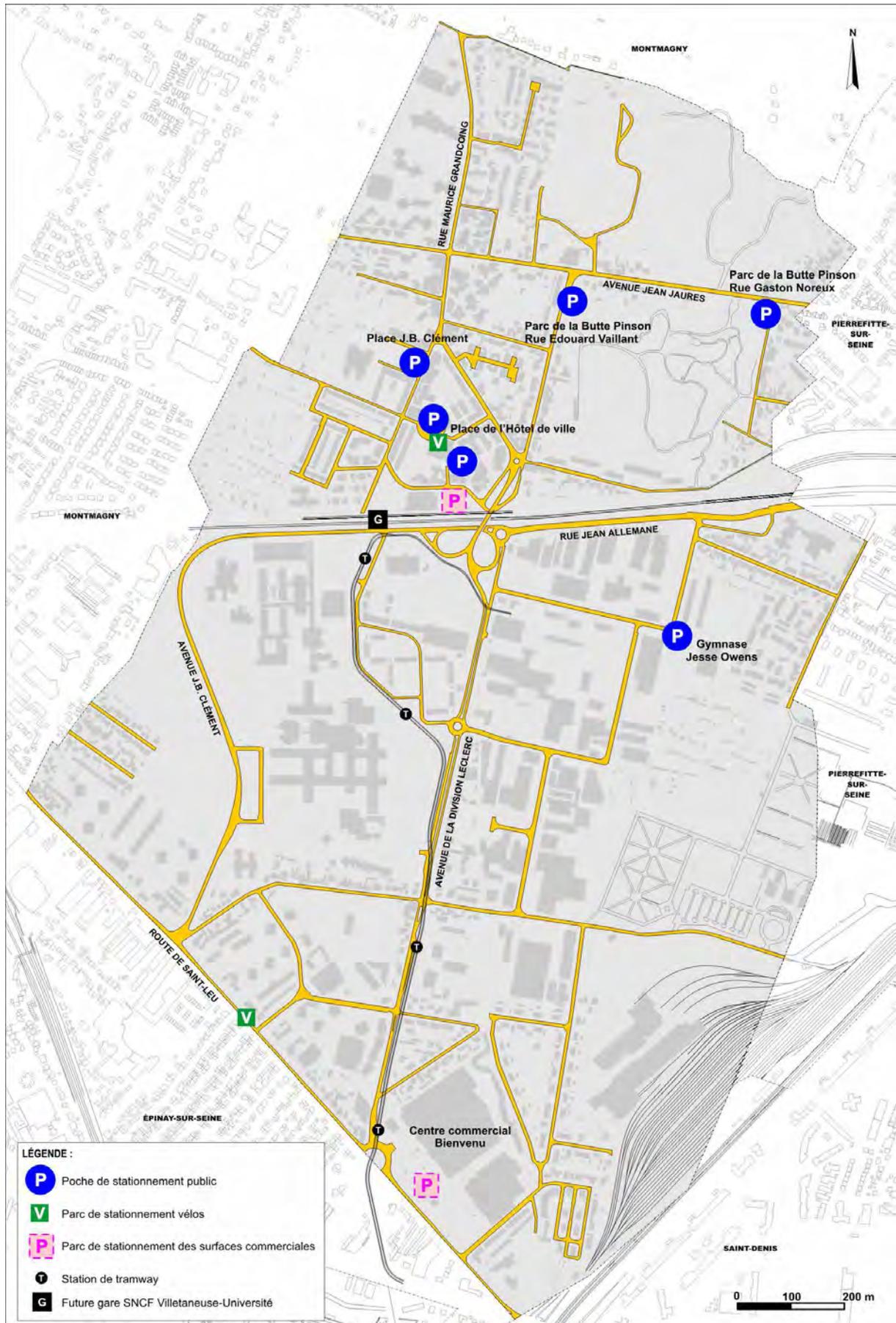
Le totalité du stationnement automobile est gratuit et n'est pas réglementé (zone bleue, etc.).

Un seul emplacement de livraison est aménagé sur l'ensemble du territoire communal, au nord du centre-ville, insuffisant pour assurer une logistique efficace des commerces.

Le stationnement pour les autocars se fait par un emplacement réservé devant la plupart des groupes scolaires.

Il existe actuellement à Villetaneuse deux parcs de stationnement pour les vélos (arceaux) : devant la mairie (5 places) et devant un petit pôle commercial de proximité au 62-64 route de Saint-Leu (7 places).

Le stationnement public à Villeteuse



## 8.5 L'ACCIDENTOLOGIE

L'analyse de la carte de l'accidentologie sur le territoire de Plaine Commune issue des données de la DRIEA sur période 2008-2012 montre que les axes les plus accidentogènes de Villetaneuse sont constitués par :

- l'axe de desserte Nord-Sud constitué par l'avenue de la division Leclerc, la rue Roger Salengro et la rue Maurice Grandcoing ;
- la route de Saint-Leu.

Ces axes font l'objet d'un important trafic routier en particulier de transit et traverse des secteurs urbains constitués denses au sein de la ville de Villetaneuse.

- accidents mortels
- accidents avec hospitalisation
- accidents sans hospitalisation



Source : Plaine Commune

## 8.6 LES TRANSPORTS EN COMMUN

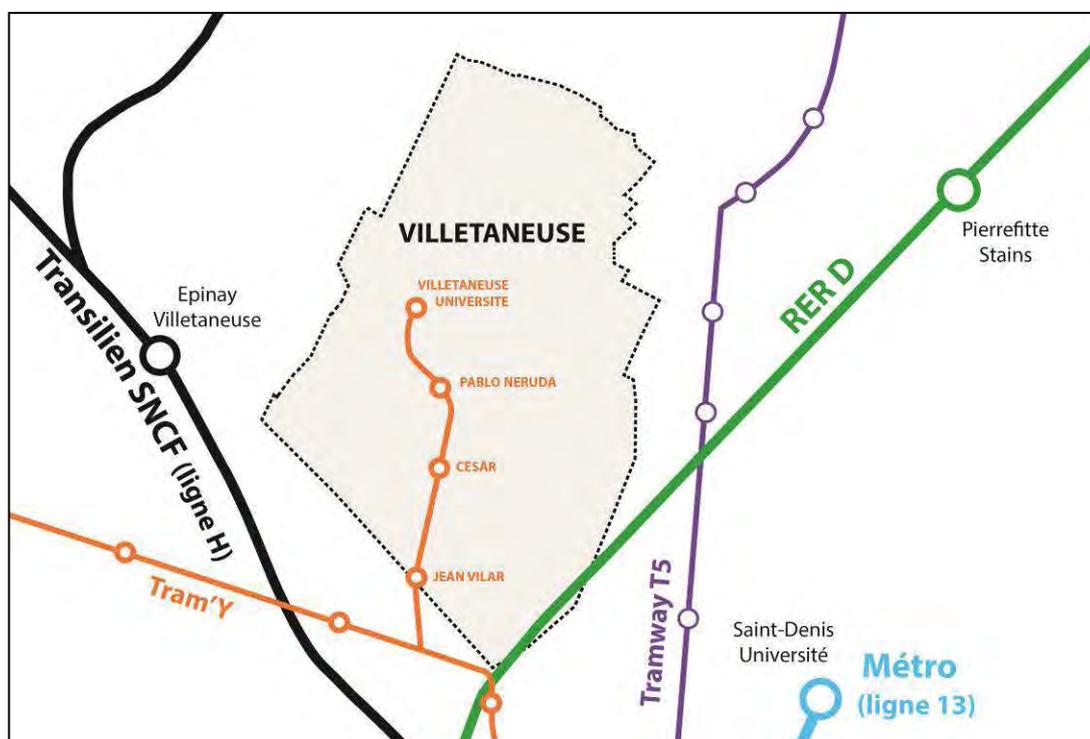
### 8.6.1 Le réseau de transports en commun structurant

Les lignes de transports connectées à l'agglomération parisienne les plus proches du territoire de Villetaneuse sont :

- la gare d'Épinay-Villetaneuse située sur la commune d'Épinay-sur-Seine desservie par la ligne H du Transilien SNCF. Cette gare connaît une forte fréquentation avec un flux entrants de voyageurs estimés à plus de 15 000 personnes par la SNCF en 2012 ;
- la gare de Pierrefitte-Stains située sur la commune de Pierrefitte-sur-Seine desservie par le RER D ;
- le terminus de la ligne 13 du métro – station Saint-Denis Université située sur la commune de Saint-Denis ;
- le tramway T5 qui traverse la commune de Pierrefitte-sur-Seine à l'Est de Villetaneuse. Il permet de relier Saint-Denis (ligne 13) à Garges-Sarcelles (RER D) en 22 minutes et comporte 16 stations. La fréquence de ce tramway est d'une rame toutes les 5 minutes aux heures de pointe et d'une rame toutes les 8 à 10 minutes aux heures creuses.

Villetaneuse est desservie directement par le réseau de transports en commun structurant avec le Tram'Y qui dessert les communes de Saint-Denis, Épinay-sur-Seine et Villetaneuse dont l'Université Paris 13. Entre la station « Porte de Paris » et la station « Villetaneuse - Université », le temps de parcours est d'environ 14 minutes.

Le réseau actuel de transports en commun structurants desservant Villetaneuse



Réalisation Asterra. Source : RATP

Les objectifs poursuivis par la réalisation du Tram'Y étaient de :

- proposer un service de transport de qualité, accessible aux personnes à mobilité réduite ;
- desservir les centres urbains en rompant leur isolement grâce à un accès rapide aux lieux de vie (sites de loisirs, centres commerciaux...) ;
- développer le réseau de transport collectif francilien ;
- faciliter l'accès au pôle universitaire de Villetaneuse qui accueille plus de 12 000 étudiants ;
- Participer au renouvellement urbain des 3 villes traversées et accompagner plusieurs projets comme la ZAC Porte de Paris à Saint-Denis, les projets ANRU à Epinay-sur-Seine (ZAC Epicentre et Intégral, Orgemont) et le projet Universitaire et Urbain de Villetaneuse.

### Le tracé du Tram'Y et les correspondances



Source : [www.tram-y.fr](http://www.tram-y.fr)

Le tracé, long de 8,45 kilomètres, est jalonné de 17 stations (soit environ 500 mètres entre chaque station). Il permet d'assurer des correspondances avec l'ensemble du réseau structurant de transport en commun (ligne 13 du métro, RER D, RER C, Transilien, tramway T1,...) et avec l'ensemble du réseau de bus local. Près de 55 000 voyageurs par jour sont attendus sur l'ensemble de la ligne. Dans le cadre de la réalisation de la ligne du tramway T'Y, un site de maintenance de la ligne a été implanté à Villetaneuse : le « site de maintenance et de remisage » (SMR). Ce site situé rue des ateliers peut accueillir jusqu'à 20 rames de tramway de façon simultanée.

Au niveau de la ville de Villetaneuse, la ligne emprunte la rue Claude Debussy puis l'avenue de la Division Leclerc. Le tramway assure ici la desserte du centre commercial Bienvenu et du collège Jean Vilar. Après la rue Frédéric Joliot-Curie, la ligne vient desservir l'université et la cité Allende avant de rejoindre la future gare « Villetaneuse Université » au niveau du terminus de la ligne de tramway, futur pôle d'échanges avec le Tram Express Nord.

### 8.6.2 Le réseau de lignes de bus

La Ville de Villetaneuse est desservie par le réseau de lignes de bus RATP. Il se structure à partir des lignes suivantes :

- **la ligne 256** gérée par la RATP qui permet de relier la ligne 13 du métro depuis la station Saint-Denis Université jusqu'au lycée d'Enghien-les-Bains en passant par les villes de Villetaneuse, Montmagny et Deuil-la-Barre ;
- **la ligne 354** gérée par la RATP qui permet de relier la gare du RER D de Pierrefitte-Stains située à Pierrefitte-sur-Seine à la gare du RER C d'Epina-sur-Seine en passant par les villes de Villetaneuse, Montmagny et Enghien-les-Bains ;
- **la ligne 356** gérée par la RATP qui permet de relier la ZAC Landy Nord située à Saint-Denis au marché des Mortefontaines situé à Deuil-la-Barre en passant par les villes de Villetaneuse, Montmagny ;
- **la ligne 156** gérée par la RATP qui permet de relier l'Université Paris 13 située à Villetaneuse à la gare SNCF d'Epina-Villetaneuse.
- **La ligne N51** bus de nuit géré par la RATP qui permet de relier la gare Saint-Lazare à la gare d'Enghien en passant par la gare d'Epina Villetaneuse entre 00h30 et 6h du matin.

La ligne 156 qui dessert l'Université Paris 13 depuis la gare Epina-Villetaneuse connaît une fréquentation de l'ordre de 200 000 à 800 000 voyageurs annuels (Sources : STIF, RATP, 2010 à 2013). Son taux de charge de plus de 80% est élevé.

La ligne 354 connaît une fréquentation de l'ordre de 800 000 à 3 000 000 de voyageurs par an. Son taux de charge de 70% à 80% peut être qualifié de moyen.

Les lignes 256 et 356 connaissent une fréquentation de l'ordre également de 800 000 à 3 000 000 de voyageurs par an. Leur taux de charge inférieur à 70% peut toutefois être qualifié comme non saturé.

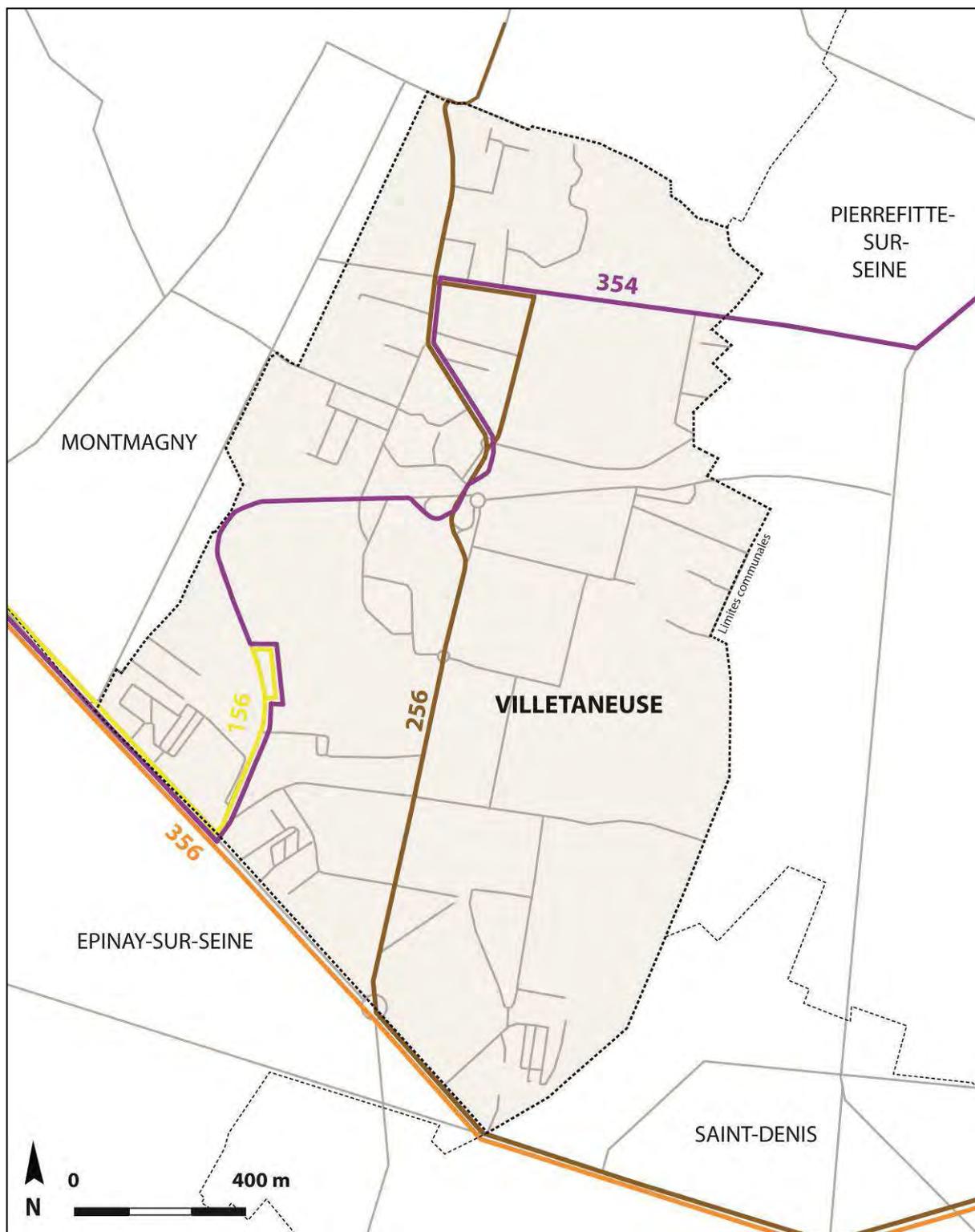
Le réseau actuel de transport collectif présente une qualité de service insuffisante et hétérogène. Les difficultés relevées portent sur :

- les fréquences et les amplitudes horaires de dessertes faibles ;
- les interruptions de service répétées ;
- l'insécurité ;
- le manque de places et de confort du fait de la sur-fréquentation ;
- la difficulté d'accès à certains points d'arrêt ;
- le manque d'information.

Le réseau de bus subit également les mauvaises conditions de circulation sur les principaux axes. La vitesse moyenne commerciale des lignes de bus qui desservent Villetaneuse est ainsi en moyenne de 18 km/h en heure de pointe, ce qui occasionne d'importants retards dans les horaires de passage des bus.

Dans le cadre de l'arrivée du Tram'Y et du Tram Express Nord, la RATP mène toutefois une réflexion afin de recalibrer les lignes de bus au regard de la desserte du territoire par les transports en commun structurants.

Les trajets empruntés par les bus ainsi que la fréquence de desserte sera revu, dans l'objectif de desservir l'ensemble du territoire et d'effectuer un rabattement vers la nouvelle gare « Villetaneuse/Université » ainsi que vers les stations du Tram'Y.

Le réseau actuel de lignes de bus desservant Villetaneuse

Réalisation Asterra. Source : RATP

### 8.6.3 Le projet de Tram Express Nord

Le Tram Express Nord, aussi nommée Tangentielle légère Nord (TLN) ou Tangentielle Nord, est un projet majeur de renforcement de la desserte des territoires situés au Nord de Paris. Son objectif est d'assurer une liaison transversale permettant de contourner le centre de l'agglomération parisienne et de renforcer les liaisons avec les lignes de transports en commun qui assurent une desserte radiale de l'agglomération depuis Paris : RER, Transilien, tramways,... Le projet prévoit la construction de deux voies ferrées contiguës à celles de la ligne de fret existante, dite « Grande Ceinture ».

La Région Ile-de-France a inscrit l'opération au Contrat de Plan Etat/Région 2000-2006. Le financement et le calendrier opérationnel de l'aménagement se finalisent dans le cadre du Contrat de Projets 2007-2013. Le projet se développe en deux phases :

- La réalisation, qui a démarré, d'un premier tronçon entre Epinay-sur-Seine et Le Bourget. Les 7 gares du premier tronçon seront :
  - Epinay-sur-Seine, en correspondance avec le RER C et la future ligne 8 du tramway ;
  - Epinay-Villetaneuse, en correspondance avec le Transilien (ligne H) ;
  - Villetaneuse-Université, en correspondance avec la future ligne 8 du tramway ;
  - Pierrefitte-Stains, en correspondance avec le RER D ;
  - Stains-Cerisaie ;
  - Dugny-La Courneuve ;
  - Le Bourget, en correspondance avec le RER B.
- Le prolongement de la ligne dans un deuxième temps vers Noisy-le-Sec à l'Est et Sartrouville à l'Ouest. Le prolongement vers l'Est, entre Le Bourget et Noisy-le-Sec, s'appuiera sur la réalisation de 5 kms de voies nouvelles avec de nouvelles gares :
  - Drancy-Bobigny, en correspondance avec le tramway T1 ;
  - Bobigny-La-Folie, en liaison avec le futur prolongement de la ligne 5 du métro ;
  - Noisy-le-Sec, en correspondance avec le RER E.
  - Le prolongement vers l'Ouest, entre Epinay-sur-Seine et Sartrouville, s'appuiera sur la réalisation de 12 kms de voies nouvelles avec de nouvelles gares :
    - Argenteuil ;
    - Val-d'Argenteuil, en correspondance avec le Transilien ligne J ;
    - Sartrouville-Val-Notre-Dame ;
    - Sartrouville, en correspondance avec le RER A et le Transilien ligne L.

A terme, le Tram Express Nord desservira 14 gares et traversera les départements de la Seine-Saint-Denis, du Val-d'Oise et des Yvelines.

La première phase des travaux d'aménagement du Tram Express Nord repose sur l'aménagement de 11 kms de voies ferrées et la réalisation de nombreux ouvrages : élargissements des ponts, suppression des passages à niveau, création de passages souterrains, aménagement de bâtiments voyageurs, création de la voie ferrée et de son équipement... Une fois achevée, la liaison accueillera la circulation en site propre d'un tram-train.

La fréquence de desserte des gares sera de un train en gare toutes les 5 minutes en heure de pointe et un train toutes les 10 minutes en heures creuses. Chaque train desservira toutes les gares. Les trains circuleront sur deux voies exclusivement dédiées. Ainsi, la fiabilité et la régularité seront les atouts majeurs de la future ligne. De plus, elle fonctionnera tous les jours de 5 h à minuit. La vitesse moyenne attendue sur la ligne est de 50 km/h, avec des pointes à 100 km/h. Une fois finalisée, le Tram Express Nord permettra donc de relier Sartrouville à Noisy-le-Sec en à peine 35 minutes.

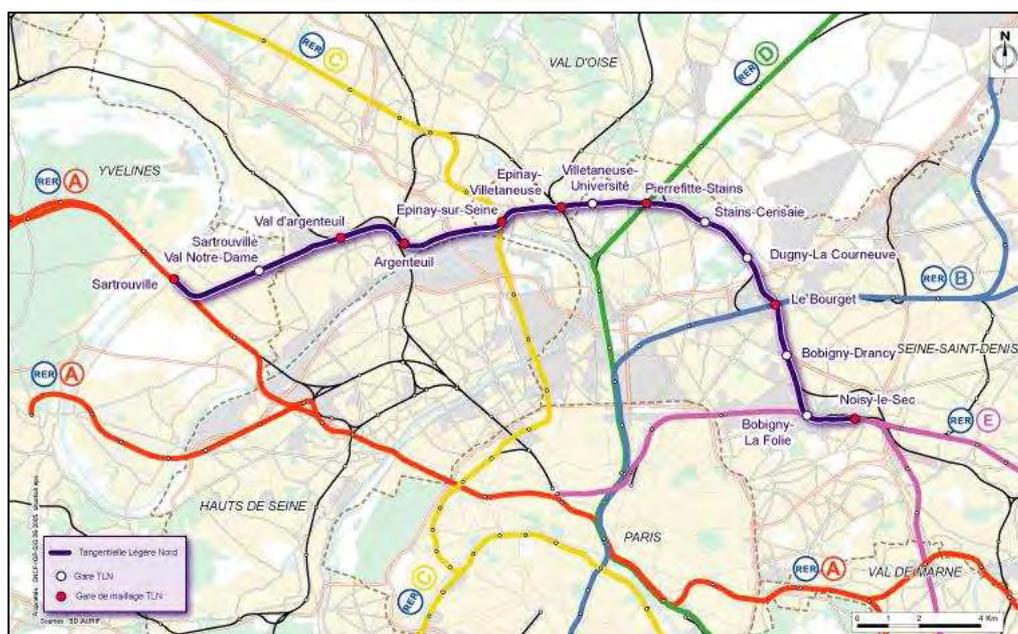
Les travaux d'aménagement du Tram Express Nord à Villetaneuse permettront la réalisation de la nouvelle gare « Villetaneuse-Université » qui accueillera les voyageurs, au-dessus des voies. Cette nouvelle gare sera notamment accessible par la passerelle piétonne.

La réalisation du Tram Express Nord s'accompagne également de nombreux aménagements opérés sur la ligne ferroviaire à Villetaneuse et notamment :

- la réalisation de portions d'écrans acoustiques le long des voies ferrées pour isoler les riverains du bruit du Tram Express Nord mais aussi des trains de fret circulant sur la Grande Ceinture ;
- l'amélioration de l'isolation phonique des bâtiments situés le long des voies ferrées par des traitements de façades adaptés afin de garantir une protection sonore des habitations ;
- la suppression du passage à niveau situé rue du 19-Mars1962, remplacé par un passage souterrain routier, pour améliorer la sécurité des franchissements ;
- la réalisation d'infrastructures ferroviaires telles que l'élargissement des emprises ferroviaires actuelles ainsi que la construction de murs de soutènement.

Lors de la mise en service de l'ensemble du Tram Express Nord, les prévisions de trafic en flux de voyageurs prévoient une fréquentation de l'ordre de 10 000 voyageurs par jour à la future gare de Villetaneuse.

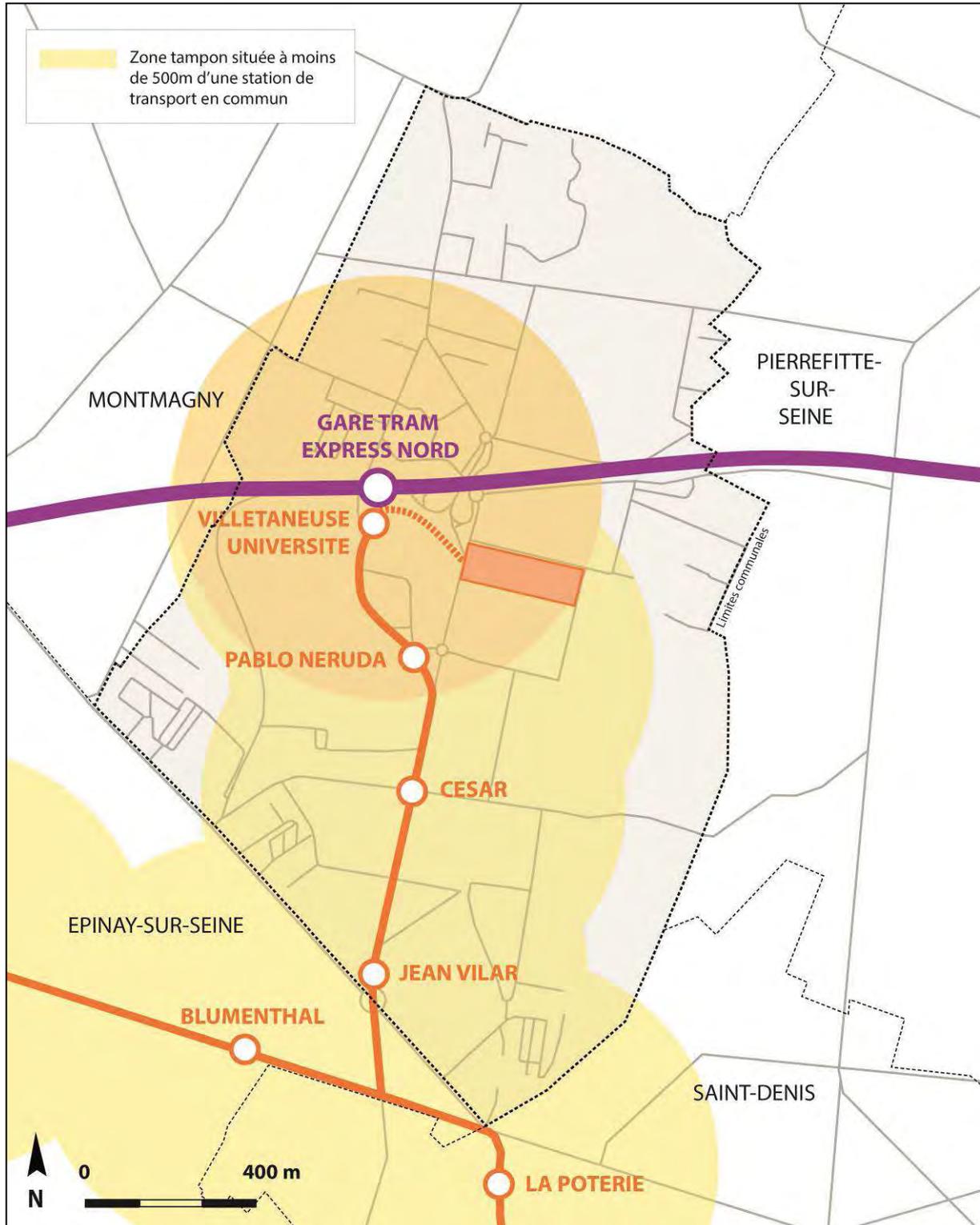
#### Le tracé du Tram Express Nord et les correspondances



Source : [www.tangentiellenord.fr](http://www.tangentiellenord.fr)

La réalisation du Tram'Y et du Tram Express Nord permettront de placer les 2/3 des habitants à moins de 500 m d'une station de transports en commun structurants.

### La desserte de Villetaneuse par les transports en commun structurants



Réalisation : Asterra

## 8.7 LES CIRCULATIONS DOUCES

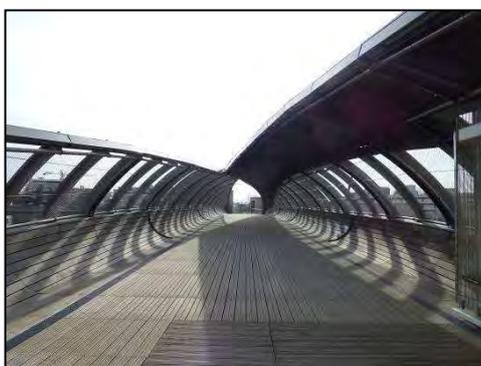
### 8.7.1 Les cheminements dédiés aux piétons

Villetaneuse compte 3,6 km de cheminements dédiés aux piétons sur l'ensemble du territoire communal. Ces cheminements permettent de compléter le réseau viaire existant avec l'utilisation des trottoirs par les piétons. Dans certains secteurs, les parcours sont ainsi plus rapides à pied qu'en véhicules du fait de la discontinuité du réseau viaire.

Le maillage de cheminements piétons est cependant peu étendu sur le territoire communal. Il ne concerne en effet que certains secteurs et les parcours sont discontinus.

Les liaisons entre le Nord et le Sud du territoire communal ont été cependant renforcées par la réalisation de la passerelle piétonne au-dessus des voies ferrées qui permet de relier le secteur Allende/Université au centre-ville de Villetaneuse.

#### Les cheminements dédiés aux piétons à Villetaneuse



*Photographies : Asterra, Scure*

Plaine Commune a lancé en 2014 la réalisation d'un Plan Marche qui accompagne la révision du Plan Local de Déplacements. C'est une démarche innovante en Ile-de-France qui vise à développer toujours plus les modes de déplacements actifs en créant des espaces propices à la marche et sécurisés vis-à-vis des autres modes de déplacements.

### 8.7.2 Les cheminements dédiés aux vélos

Le réseau de cheminements dédiés aux vélos est très peu développé sur le territoire communal. La commune compte une seule piste cyclable d'une longueur de 600 m réalisée dans le cadre du réaménagement de la rue Jean Allemane (RD 28). Des arceaux vélos sont mis à la disposition des usagers dans le centre-ville.

#### Piste cyclable de la rue Jean Allemane

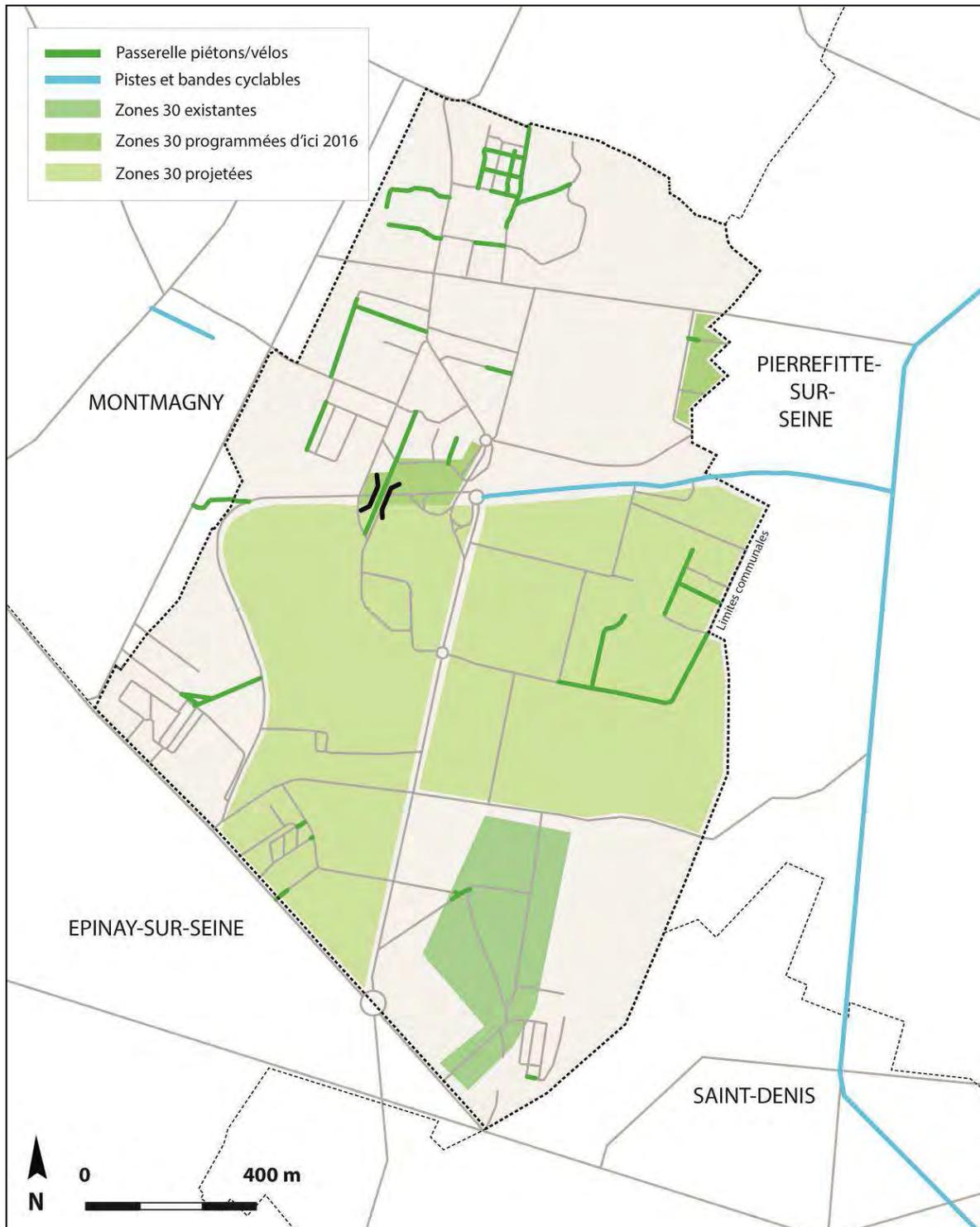


*Photographies : Asterra, Scure*

### 8.7.3 Les zones 30

La commune ne compte actuellement pas de zones 30. Plusieurs aménagements sont cependant prévus portés par la Communauté d'agglomération Plaine Commune, dont certains à échéance fin 2016 (cf. carte ci-après).

#### Les cheminements piétons/vélos et les zones 30 à Villetaneuse



Réalisation : Asterra. Source : Plaine Commune

#### **8.7.4 Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR)**

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR) a été adopté le 20 janvier 2011 par le Conseil général de la Seine-Saint-Denis.

Le PDIPR est un outil d'organisation et de développement économique du tourisme local. L'objectif est de favoriser la découverte des sites remarquables en menant des actions sur la continuité des itinéraires et sur la conservation des chemins.

Les objectifs du PDIPR visent à :

- découvrir un patrimoine naturel et bâti riche de son histoire architecturale et culturelle ;
- favoriser les déplacements doux et les interconnexions entre les parcs urbains ;
- promouvoir les loisirs urbains de randonnées.

Le PDIPR de la Seine-Saint-Denis s'appuie sur différents types d'itinéraires :

- les itinéraires de Grande Randonnée (GR®) ;
- les itinéraires de Grande Randonnée de Pays (GRP®) traversant le département et agréés par la Fédération Française de Randonnée ;
- les itinéraires de Promenade et de Randonnée (PR®) agréés par le Comité départemental de Randonnée Pédestre ;
- les itinéraires thématiques créés par le Conseil général de la Seine-Saint-Denis.

Le PDIPR de Seine-Saint-Denis se compose de 29 itinéraires de promenade et de randonnées (2GR®, 2GRP®, 15 PR® et 10 itinéraires thématiques) pour un total de 450 km linéaire regroupées en trois grandes thématiques : au fil de l'eau, espaces verts et patrimoine culturel.

Villetaneuse est concernée par un itinéraire figurant au PDIPR : le chemin des métamorphoses. Il s'agit d'un itinéraire thématique de découverte portant sur les mutations du territoire au sein des communes de Saint-Denis, Villetaneuse et Pierrefitte-sur-Seine depuis la station de la ligne 13 du métro « Saint-Denis-Basilique » jusqu'à la gare du RER D de Pierrefitte-Stains.

Cet itinéraire est ponctué d'espaces verts de taille et de nature diverses depuis les squares urbaines de Saint-Denis jusqu'aux jardins familiaux de Villetaneuse. Le chemin des métamorphoses permet notamment de découvrir le parc régional de la Butte Pinson.

Le chemin des métamorphoses



**Légende**

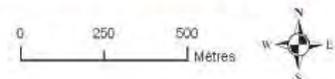
Itinéraires de promenade et de randonnée

- Le chemin des métamorphoses
- GR® 655 Saint-Jacques de Compostelle
- GRP® Ceinture verte
- PR® de la basilique au parc départemental Georges-Vaibon
- PR® une île au milieu du fleuve
- Une balade en couleurs

COMMUNE  
gare gare



Source : BD CARTO® - ©IGN - PARIS - 2008 (licence n° 2008-CMO33-149) ; GEOSIGNAL - 2003  
 Conseil général de la Seine-Saint-Denis - DEV - 2010



Source : PDIPR

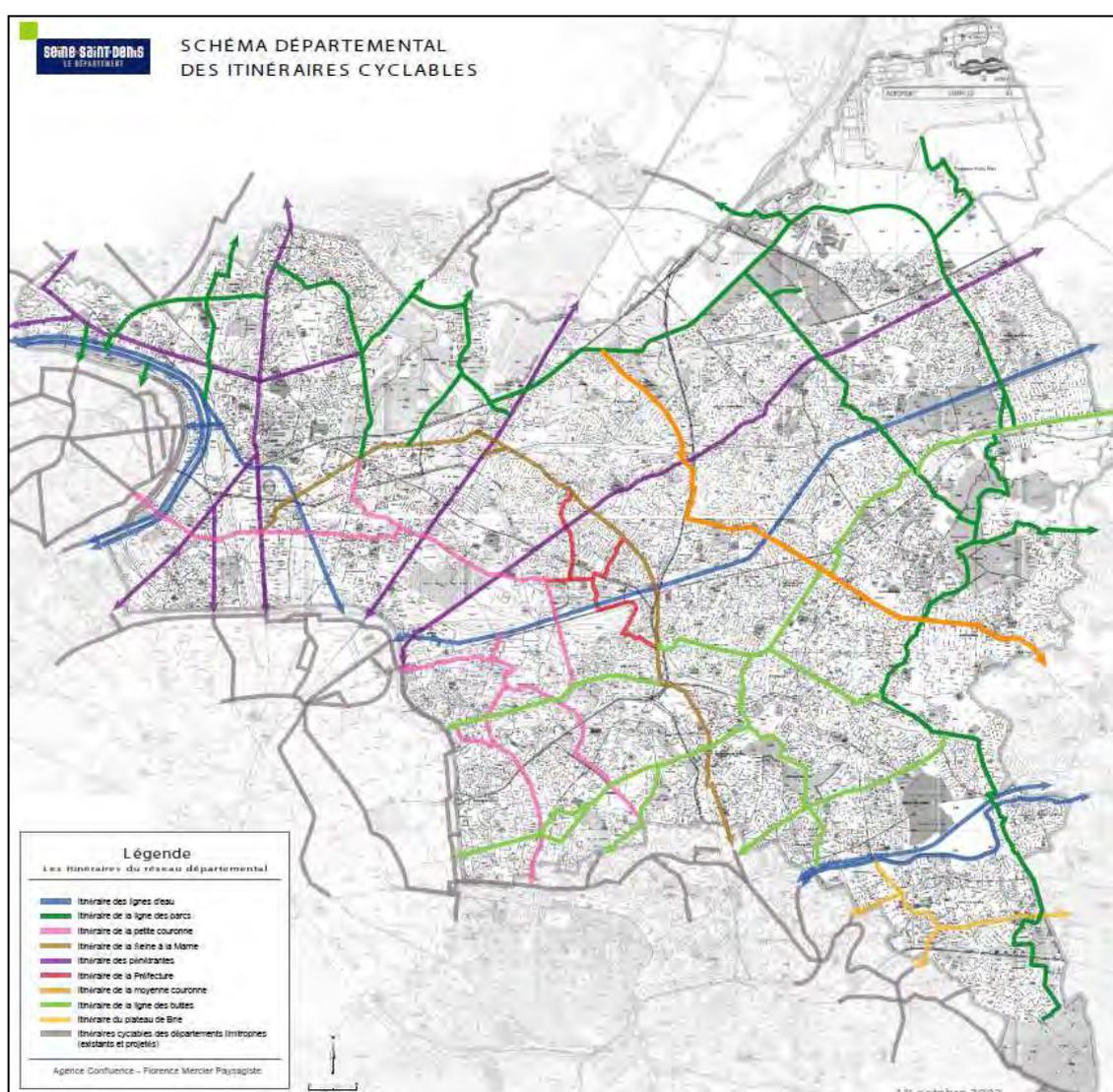
### 8.7.5 Le Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC)

Depuis 1999, le Département de la Seine-Saint-Denis a engagé une politique de promotion de l'usage du vélo et de la pratique de la randonnée pédestre dans une démarche partenariale.

Le schéma départemental des itinéraires cyclables adopté le 1er octobre 2002 a pour objectif de participer à l'émergence d'un réseau cyclable sur le département de 600 km en 15 ans, dont un réseau départemental de 265 km.

Le Conseil Général de Seine-Saint-Denis a fixé par délibération le montant des subventions accordées aux Communes pour la réalisation d'itinéraires cyclables complémentaires au réseau départemental.

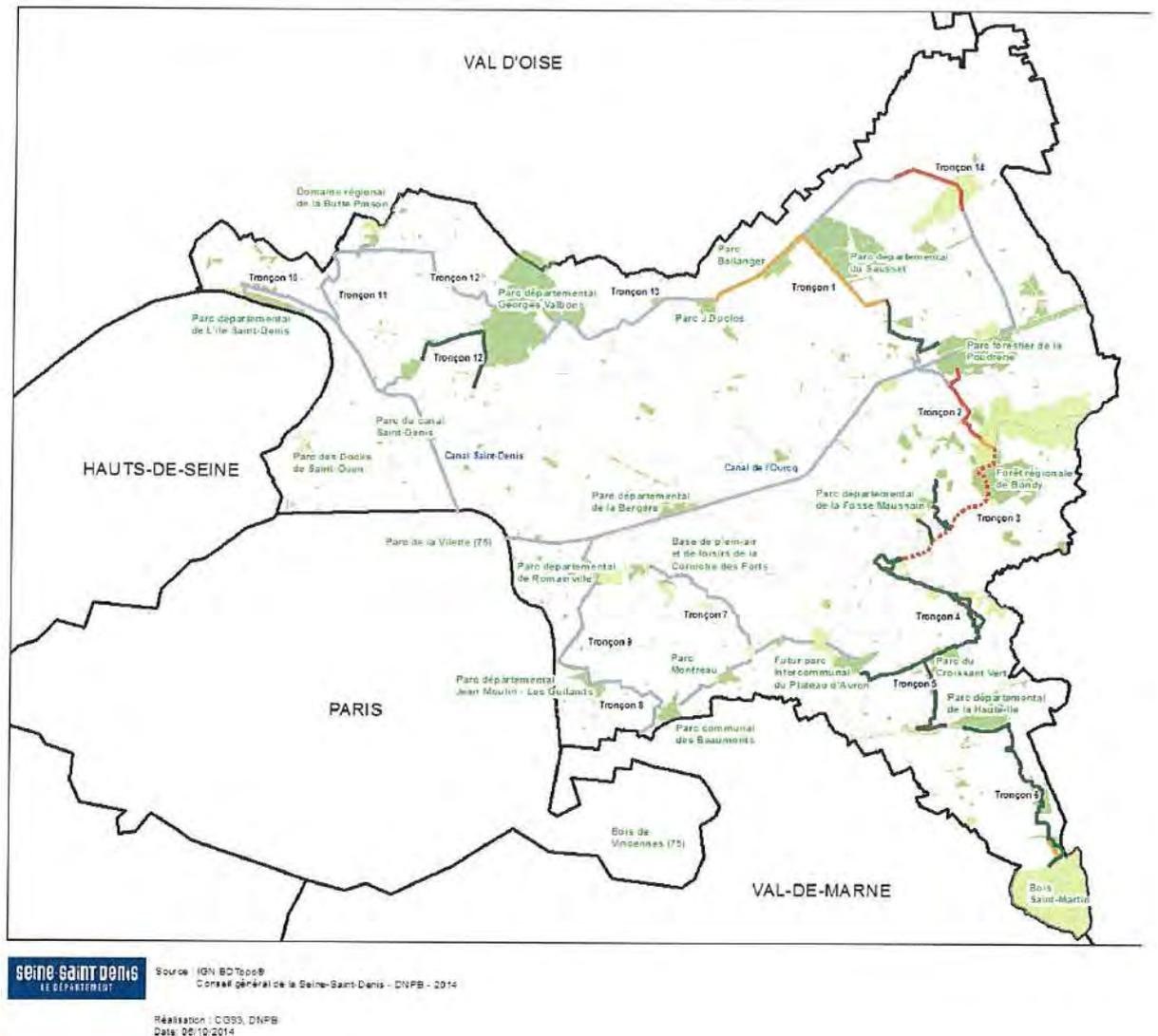
#### Les itinéraires figurant au SDIC



Source : CG 93

Le projet de « Chemin des Parcs » identifié au SDIC vise à relier les différents pôles verts du département par un réseau de circulation piétonnes et cyclables aux ambitions paysagères et écologiques fortes. Deux tronçons sont aujourd'hui pressentis sur le territoire Villetaneusien. Ils relient la Butte Pinson au parc départemental Georges-Valbon, ainsi qu'au parc départemental de l'Île-Saint-Denis.

### Chemin des Parcs – Etat d'avancement au 06 octobre 2014



#### 8.7.6 Le Plan Vélo de Plaine Commune

La Communauté d'agglomération Plaine Commune a élaboré un « Plan vélo » pour que ce mode transport devienne un choix privilégié pour les habitants, écoliers et salariés du territoire dans leurs déplacements du quotidien.

Son objectif est de réaliser un réseau d'itinéraires cyclables à l'échelle du territoire, en favorisant les connexions entre les différentes villes et les principales zones d'activités.

Il est organisé en trois niveaux différents :

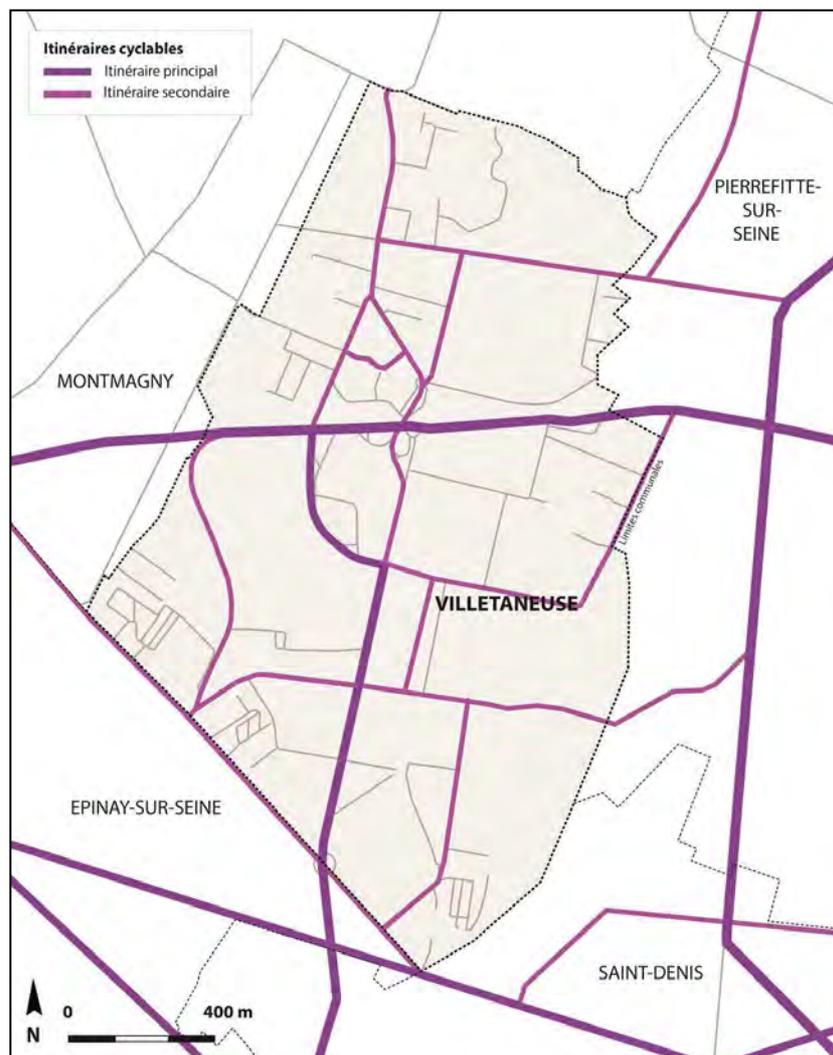
- **le niveau principal élaboré à l'échelle du territoire** : il s'étend sur plus de 90km et relie les centres-villes. Il permet également d'assurer la connexion entre les gares, les pôles d'échange et les services publics communautaires ;
- **le réseau secondaire élaboré à l'échelle des villes** : il s'étend sur près de 100 km et relie les pôles structurant de chaque commune en complétant le maillage du réseau principal ;
- **le réseau tertiaire élaboré à l'échelle des quartiers** : il vise à faciliter les échanges entre les différents équipements et les services de proximité.

Sur les trois niveaux du réseau cyclable, différents types d'aménagements sont prévus pour faciliter les déplacements à vélo et rendre les cyclistes visibles sur l'espace public :

- **la piste cyclable** : elle constitue un espace protégé exclusivement réservé aux vélos. Elle est physiquement séparée de la chaussée, mais également des cheminements piétons. Ce type d'aménagement est préconisé sur les itinéraires où le trafic et les vitesses sont élevés ;
- **la bande cyclable** : elle se matérialise par une ligne de peinture continue qui rend les cyclistes visibles par les autres usagers de la route. Ce type d'aménagement est préconisé sur les chaussées qui supportent un trafic compris entre 3 000 et 7 000 véhicules par jour ;
- **les couloirs mixtes bus – vélo** : ils séparent de la chaussée par un marquage au sol ou un séparateur. Utilisés par les bus, la circulation des vélos y est autorisée.

Le Plan Vélo vise à ce que l'ensemble du territoire des communes membres de la Communauté d'agglomération Plaine Commune devienne cyclable. Le réseau principal et secondaire identifié constitue des itinéraires structurants permettant des déplacements vélos fluidifiés et sécurités au sein de la ville.

#### Le Plan Vélo de Plaine Commune



Réalisation : Asterra. Source : Plaine Commune

## 8.8 LA PLANIFICATION EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### 8.8.1 Le Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France (PDUIF)

Après l'évaluation du Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France (PDUIF), approuvé par arrêté interpréfectoral le 15 décembre 2000, le nouveau PDUIF a été approuvé en juin 2014 par le Conseil régional d'Île-de-France.

Le PDUIF, au cœur de la planification des transports, doit être compatible avec le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Île-de-France (SRCAE) approuvé le 14 décembre 2012 et le SDRIF approuvé en décembre 2013.

Pour atteindre des objectifs ambitieux de développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture, le PDUIF fixe neuf défis à relever. Est ainsi proposée une stratégie d'action pragmatique et réaliste, qui repose sur des actions pour beaucoup déjà mises en œuvre en certains endroits de la région, qu'il convient désormais de généraliser :

- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, en vélo et transports collectifs ;
- Mettre le partage multimodal au cœur du PDUIF ;
- Rendre les transports en commun plus attractifs ;
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement ;
- Renationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'utilisation de la voie d'eau et du train ;
- Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Les objectifs fixés par le PDUIF sont considérés comme minimaux, il revient à chaque commune de fixer des normes plus strictes.

Parmi les actions à engager, celles qui s'imposent particulièrement à Villetaneuse sont les suivantes :

- Définir un périmètre de bonne desserte de 500 mètres autour d'un point de desserte en transport en commun structurante (gare, station de métro, bus en site propre, tramway, projets tracés du Grand Paris Express)
- Sur le domaine public, une partie des places de stationnement sera réservée au stationnement des vélos dans les zones urbaines et à urbaniser des PLU, et dans un rayon de 800 m autour des pôles d'échanges multimodaux. Le ratio à appliquer pour Villetaneuse est de 1 place réservée au vélo sur 50 places de stationnement véhicules particuliers ;
- Proposer des normes plus contraignantes en faveur des vélos lors de la construction de logement ou d'équipement ;
- Adopter les normes plafond maximales fixées par le PDUIF en matière de stationnement pour les opérations de bureaux, soit une place pour 60 m<sup>2</sup> surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte en transport en commun structurante et pour 50 m<sup>2</sup> au-delà de ce périmètre ;
- offrir aux lignes de bus un niveau de service élevé (fréquence, amplitude horaire...) ;
- mise en place d'un maillage continu d'itinéraire vélo. Les itinéraires ainsi définis devront être sans détour. Ils feront l'objet d'un traitement spécial afin d'assurer sécurité et confort aux usagers.

Le PLU doit être compatible avec les orientations du PDUIF.

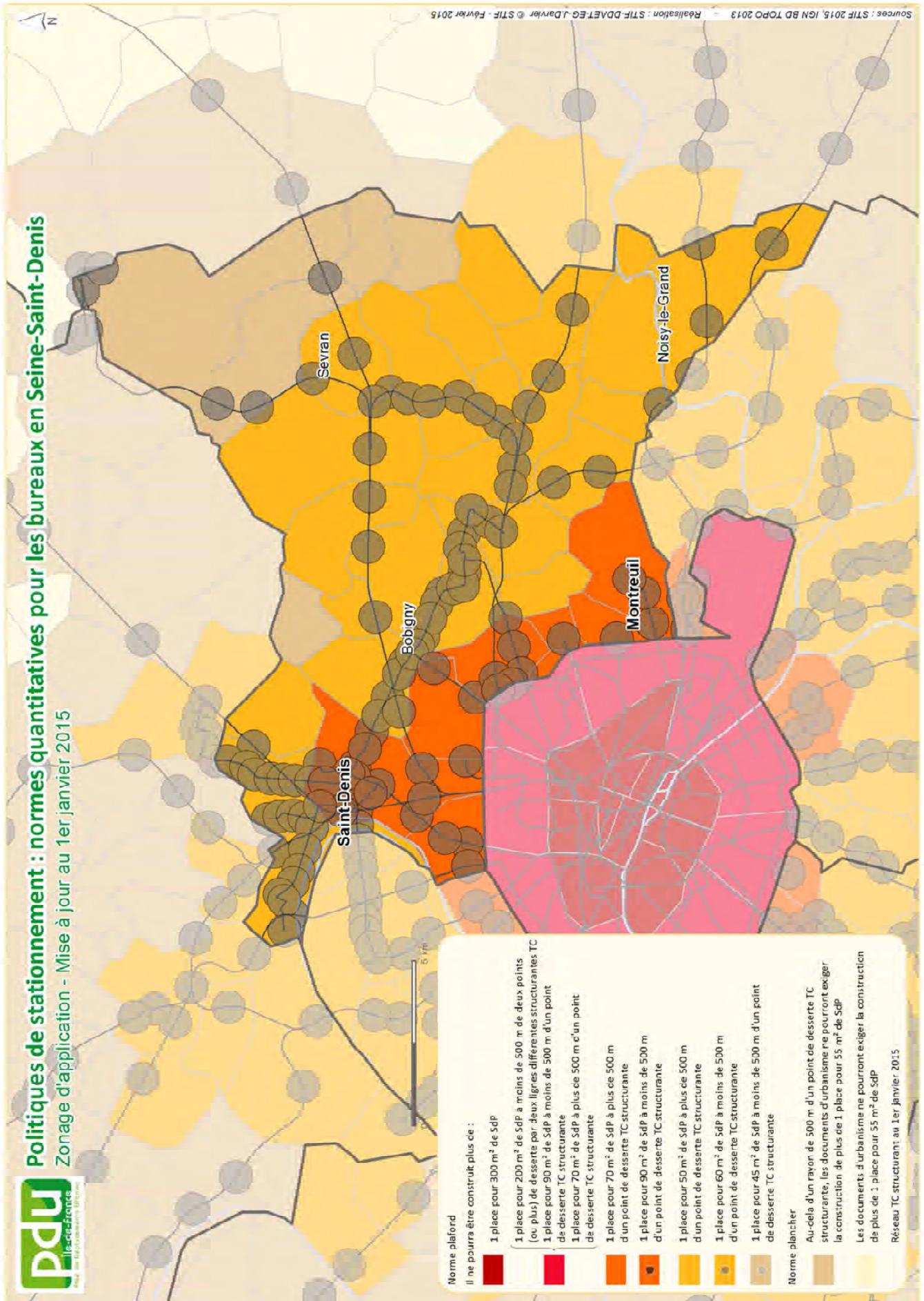
Cette compatibilité suppose que les dispositions retenues dans le PLU concourent à la mise en œuvre des actions définies dans le PDUIF.

Certaines actions du PDUIF ont un caractère prescriptif, et s'imposent donc au PLU. Il s'agit notamment de celles relatives à la limitation des espaces dédiés au stationnement des voitures pour les constructions à destination de bureaux.

#### Normes relatives au stationnement figurant dans le PDUIF

Destination des constructions neuves	Habitation	Bureau		Activité, commerce, service public	Etablissement scolaire
		moins de 500m d'un TC structurant	Plus de 500m d'un TC structurant		
<b>STATIONNEMENT VOITURE</b>					
PDUIF	<b>Norme plancher</b>	<b>Norme plafond</b>	<b>Norme plancher</b>	/	/
	au minimum <b>1,5 x le taux de motorisation</b> moyen de la commune soit 0,6*1,5=0,9 ou 0,9 place par logement construit	il ne peut être construit plus de <b>1 place pour 50 m<sup>2</sup></b> de SDP construite	Les documents d'urbanisme ne peuvent exiger plus de <b>1 place pour 60 m<sup>2</sup></b> de SDP construite		
<b>STATIONNEMENT VELO</b>					
PDUIF	Pour les opérations de plus de 400m <sup>2</sup>	<b>1m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup></b> de SDP créée		au minimum 1 place pour 10 employés	1 place pour 8 à 12 élèves
	<b>1,5 m<sup>2</sup></b> minimum par logement				
	1 local couvert et fermé de 10m <sup>2</sup> minimum				

Source : PDUIF



### **8.8.2 Le Plan Local de Déplacements (PLD) de Plaine Commune**

Les objectifs et orientations qui ont été définis à l'échelle de l'ensemble de la Région Ile-de-France ont été déclinés de façon plus précise dans le cadre de la mise en place d'un Plan Local de Déplacement (PLD) sur le territoire de Plaine Commune. Le PLD de Plaine Commune a été approuvé en février 2008 par le Conseil communautaire.

Ce document stratégique de réflexions et d'actions vise à accroître la qualité de vie en améliorant les déplacements des piétons et des vélos, en organisant les transports des personnes et des marchandises, la circulation et le stationnement pour réduire les pollutions et protéger l'environnement.

Les objectifs principaux sont la réduction progressive de la place de la voiture sur le domaine public et le développement des modes alternatifs.

Le programme d'actions du PLD s'articule autour des orientations suivantes :

- faciliter les déplacements à pied à et à vélo ;
- rendre les transports publics plus attractifs et plus accessibles ;
- faire évoluer le partage de la voirie, organiser et maîtriser le stationnement ;
- préserver des conditions de circulation satisfaisantes et réduire le trafic automobile ;
- inscrire les déplacements dans une perspective de développement durable ;
- faire évoluer les pratiques de gouvernance, d'aménagement et les comportements.

Ces neuf défis se traduisent en 30 fiches. Certaines de ces fiches visent à imposer des normes de stationnement dans les opérations d'aménagement et en particulier la fiche n°16 intitulée « faire évoluer les normes de stationnement dans les PLU ».

Si la réduction progressive de la place de la voiture sur le domaine public et le développement des modes alternatifs (marche à pied, vélo et transports publics) sont les deux objectifs majeurs du PLD de Plaine Commune, leur transcription dans les PLU par la définition de normes de stationnement doit tenir compte de plusieurs critères déclinés à différentes échelles :

- le niveau d'offre en transport public ;
- le niveau d'encombrement/occupation de l'espace public ;
- le niveau de la demande locale (résidents/commerçants) ;
- le niveau d'offre de stationnement en ouvrage public et privé ;
- le niveau d'offre en stationnement pour les deux-roues motorisés si nécessaire ;

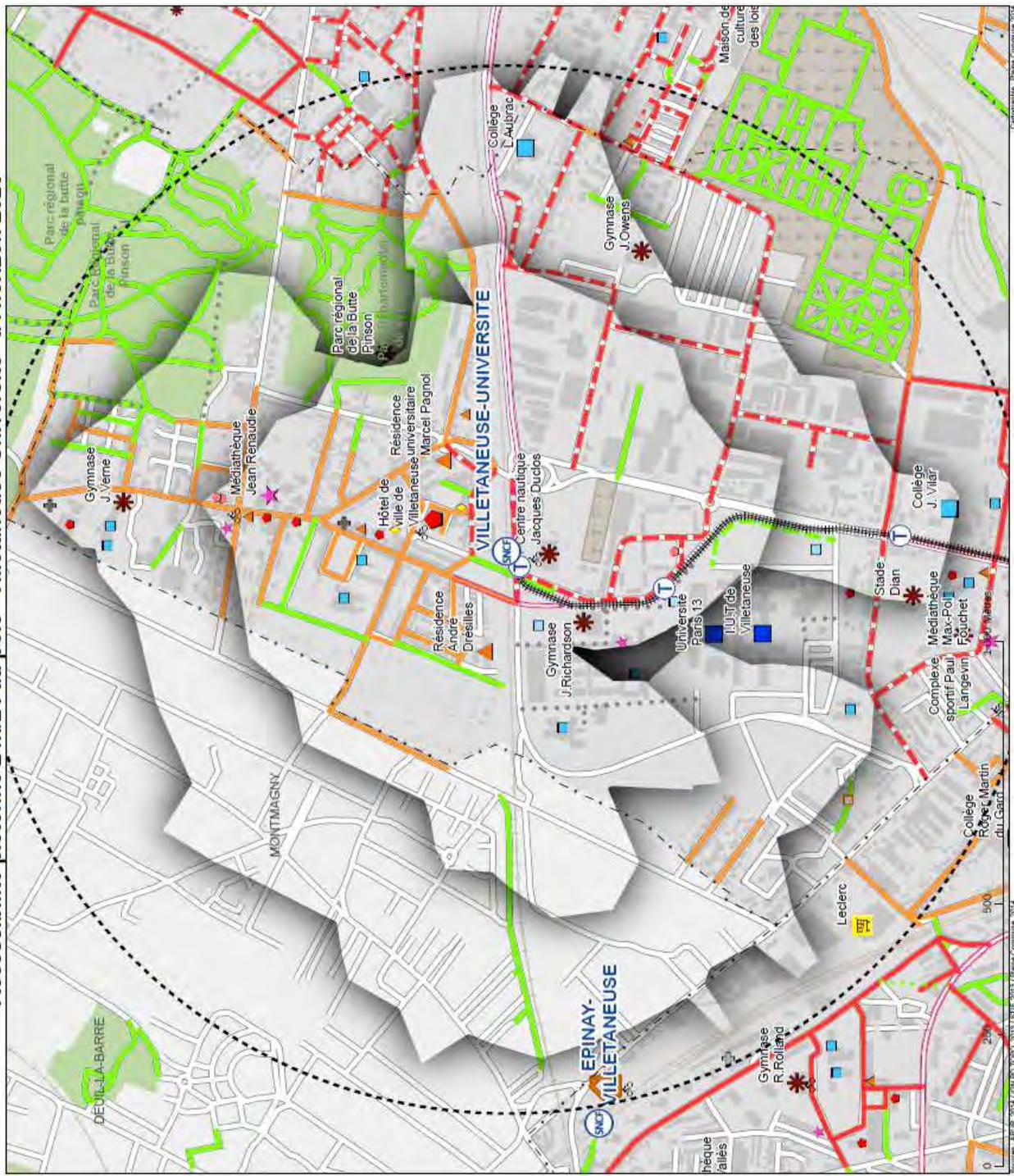
Concernant les normes de stationnement à appliquer sur le territoire de Plaine Commune en fonction de chaque configuration locale, le Plan Local de déplacements renvoi aux dispositions du Plan Communautaire de Stationnement.

Le Plan Local de Déplacements (PLD) de Plaine Commune est en cours de révision. Son élaboration est complétée par la réalisation d'un plan marche visant à développer la marchabilité du territoire, notamment aux abords des pôles générateurs de flux de déplacements.

La gare « Villeteuse-Université » est identifiée comme un futur pôle de transports à l'échelle de Plaine Commune. Il a fait l'objet d'une analyse particulière de son accessibilité pour les piétons afin d'envisager les aménagements à opérer pour développer la marche à pied comme mode structurant de transport à l'échelle du pôle gare et de ses abords.

Accessibilité piétonne 24h/24 au pôle "Villetaneuse Université" à l'horizon 2020

- Accessibilité 24h/24 au pôle de transports en commun à l'horizon 2020
- Rayon de 1 km
- Accessibilité 10 et 15 minutes à pied
- Train ou RER, TEN
- Métro
- Tramway
- Ligne de tramway
- Zone de rencontre
- Zone 30
- Limitation de vitesse à 30 km/h
- Aire piétonne, chemin ou sente
- Escalier
- Couloir de bus
- Bande et piste cyclable
- Couloir de bus ouvert aux vélos
- Arceaux vélo
- Consigne Véligo
- Veilib' Autolib'
- Pôles générateurs de déplacements
- hypermarché
- centre commercial
- Marché alimentaire
- Hôtel
- Equipement culturel et touristique
- Equipement sportif
- Equipement sanitaire et social
- Equipement administratif
- Lieu de culte
- Equipement d'enseignement
- Equipement emploi-insertion
- Aménagement
- Existant
- En projet
- Projet post-2020
- Pôle structurant
- Autre pôle
- Pôle en projet

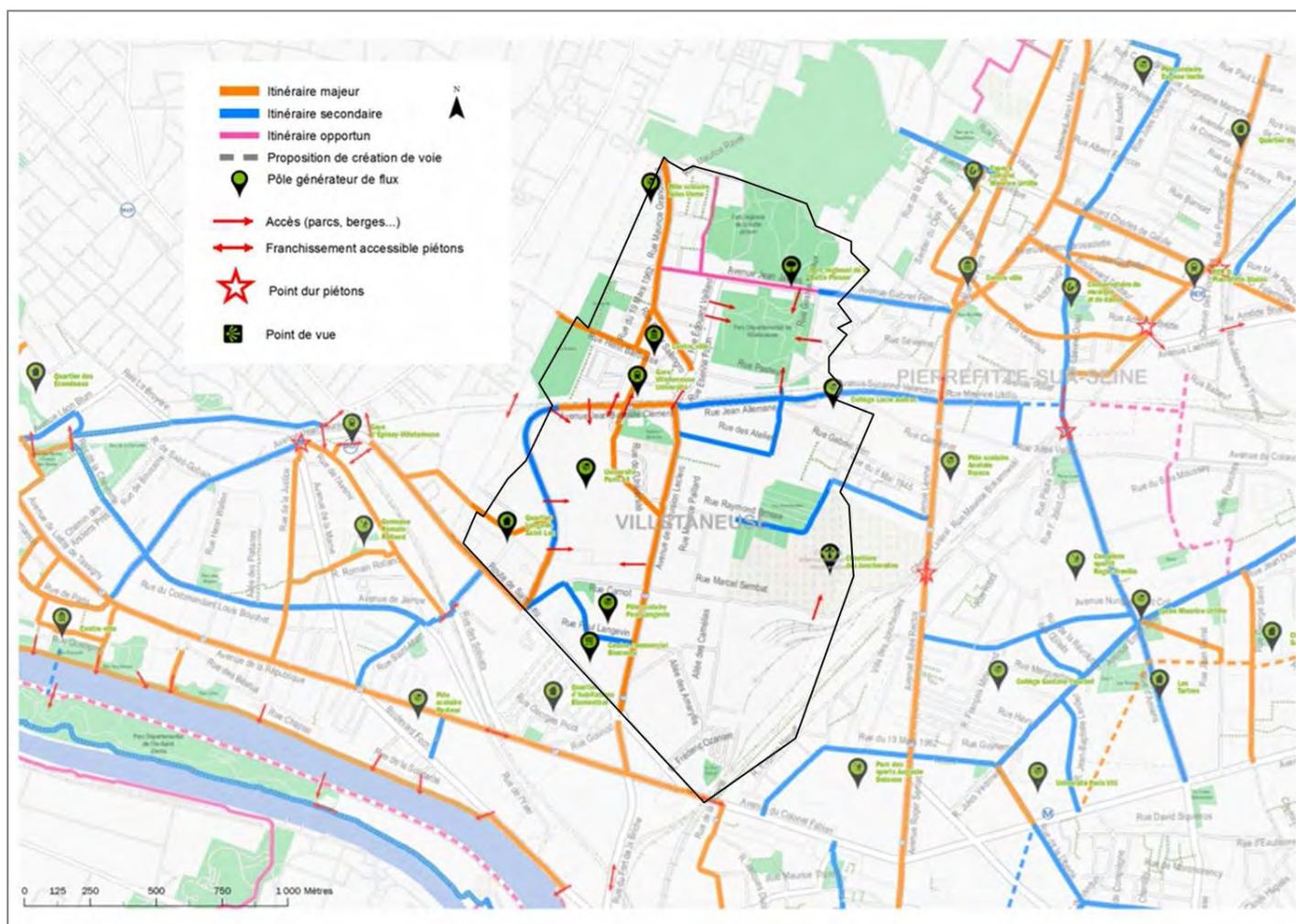


Actuellement, l'heure est au bilan et à la révision pour le Plan Local de Déplacements de Plaine Commune. Le territoire de Plaine Commune poursuit sa mutation : de nouvelles entreprises s'implantent, des logements sont construits, de nouvelles lignes de transport sont mises en service. Entre 2019 et 2025, les sept gares du métro du Grand Paris renforceront considérablement le réseau de transports existant. Le PLD doit être mis à jour pour anticiper ces grands bouleversements. Le premier PLD de Plaine Commune a montré combien il était essentiel de favoriser la marche, le vélo et les transports en commun, en alternative à la voiture individuelle. Les actions mises en place ont eu des résultats très inégaux selon les communes. Le nouveau PLD fixera des objectifs plus forts en la matière. De plus malgré les efforts effectués, les accès aux principales gares via les bus restent compliqués aux heures de pointe. Plaine Commune souhaite remettre le piéton au cœur des déplacements et sécuriser les accès piétons aux gares.

Ainsi cette révision s'accompagne de l'élaboration d'un Plan marche à l'échelle de l'agglomération. C'est une démarche innovante en Ile-de-France. Celui-ci porte l'ambition de proposer un panel de solutions pour faciliter l'accessibilité des transports en commun et pour diminuer la part des déplacements de courte distance effectués en voiture. Il a pour but de valoriser la marche à pied en aménageant au mieux les espaces publics afin de rendre plus faciles et agréables les déplacements à pied.

Le PLD et son Plan Marche devraient être soumis à enquête publique à la fin de l'année 2015.

#### Carte de synthèses des itinéraires piétons stratégiques à Villetaneuse



Source : Diagnostic PLD-Plan Marche, Plaine Commune

### **8.8.3 Le Plan Communautaire de Stationnement (PCS)**

Le Plan Communautaire de Stationnement (PCS) est une déclinaison du Plan Local de Déplacements (PLD) de Plaine Commune. Il constitue un document de référence valant accord-cadre entre la Communauté d'agglomération Plaine Commune et les communes membres.

Les objectifs poursuivis par le PCS sont :

- instaurer à l'échelle communautaire une politique de stationnement cohérente et efficace, par le respect de règles minimales et de bonnes pratiques communes ;
- clarifier les domaines et modalités d'intervention et de coopération entre Plaine Commune et les communes concernées ;
- apporter un soutien méthodologique aux communes dans la mise en œuvre du plan de stationnement communautaire.

Le PCS définit notamment les principes d'instauration du stationnement réglementé sur la voie publique qui prend la forme d'un stationnement payant géré par horodateur ou d'un stationnement gratuit avec limitation de durée, géré par disque ou par horodateur.

Le PCS définit notamment les dispositifs spécifiques en faveur de certaines catégories d'usagers qui peuvent s'appliquer sur les zones de stationnement réglementé. Il porte également sur le stationnement public hors voirie.

Le PCS définit également des prescriptions en matière de normes de stationnement en vue de leur intégration dans les documents d'urbanisme. Le PCS appelle notamment les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) à :

- créer une offre privative suffisante pour assurer le stationnement des futurs utilisateurs des constructions en dehors de la voie publique ;
- éviter la production d'une offre privative surabondante qui conduirait à favoriser l'usage de la voiture individuelle et à alourdir le coût des programmes immobiliers ;
- prendre en compte la desserte par les transports publics dans le calibrage des besoins en stationnement.

Le PCS appelle en particulier à intégrer trois principes majeurs dans les règles d'urbanisme des communes membres de Plaine Commune :

- la modération des normes planchers dans les opérations de logements, en fonction des besoins réels constatés sur le territoire, de façon à éviter le surdimensionnement des parkings résidentiels et le surcoût engendré sur le logement ;
- l'inscription de normes plafond dans les opérations de bureaux, selon les secteurs identifiés ;
- la notion de mutualisation de l'offre de stationnement dans les nouveaux programmes.

Des normes plafond de stationnement pour les nouveaux programmes de bureaux doivent notamment être appliquées sur la base d'objectifs de part modale.

### Normes relatives au stationnement figurant dans le PCS

Part modale VP (VP+TC = 100%) pour les emplois de bureau	Sud du territoire (Saint-Ouen, Saint-Denis, Aubervilliers, La Courneuve)	Nord du territoire (Epinay, Ile- Saint-Denis, Villeteuse, Pierrefitte, Stains)
Proximité <700 m d'une station de TC lourd (transilien, RER, métro)	20 %	30%
Proximité >700 m d'une station de TC lourd mais <500m d'une station de tramway	30 %	45 %
Reste du territoire	40 %	55

*Source : Plan Communautaire de Stationnement*

Concernant les normes de stationnement pour les vélos, les recommandations techniques émises par la Communauté d'agglomération Plaine Commune visent à décliner localement les dispositions du Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France et à prendre en compte le décret du 25 juillet 2011 et l'arrêté du 20 février 2010 modifiant le code de la construction.

### Prescriptions émises par Plaine Commune relatives au stationnement pour les vélos

Destination de la construction	Surface / nombre de place des stationnements vélos		
	sécurisé	Libre accès si possible couvert (visiteurs et/ou clients)	
Habitat collectif (y compris résidence étudiante)	0,75 m <sup>2</sup> minimum par logement du studio au T2 1,5 m <sup>2</sup> pour les autres logements → Local minimum de 10 m <sup>2</sup>	/	
Bureaux, activité tertiaire et laboratoire	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SHON	1 place / 400 m <sup>2</sup> SHON	
Résidences services (tourisme...)	1 m <sup>2</sup> par logement → Local minimum de 10 m <sup>2</sup>	/	
Commerces	1 place pour 3 employés	1 places / 100 m <sup>2</sup> de SHON hors réserves	
Etablissements d'enseignement	Primaire	1 place pour 8 élèves	/
	Secondaire	1 place pour 4 élèves	/
	supérieur	1 place pour 4 étudiants	
Autres sites	1 place pour 5 employés	/	

*Source : Plaine Commune*

## 8.9 SYNTHÈSE-ENJEUX

Après avoir longtemps été à l'écart des principaux axes de transports et des liaisons viaires structurantes, Villetaneuse est aujourd'hui connectée aux territoires limitrophes grâce à la desserte par le Tram'Y qui permet de relier Villetaneuse à Saint-Denis. La desserte par le Tram Express Nord grâce à la gare « Villetaneuse-Université » viendra également à l'horizon 2017 connecter la commune aux principaux pôles de l'agglomération en assurant une liaison structurante Est-Ouest.

L'arrivée des transports en commun structurants ainsi que les aménagements engagés dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine (PRU) ont permis de mieux hiérarchiser le réseau viaire de Villetaneuse et de renforcer et requalifier les liaisons : requalification des franchissements de voies au niveau de la rue Jules Ferry (Montmagny) et de la rue du 19 mars 1962, recomposition de la rue Jean Allemane (RD 28), création des rues Pablo Neruda et de l'Université,...

A l'échelle des voies de desserte intra-quartiers, le fonctionnement urbain reste toutefois fortement impacté par les coupures urbaines créées par les voies ferrées et les secteurs de larges emprises non perméables qui composent la structure parcellaire. L'histoire du développement urbain de la ville qui s'est fait par poches fonctionnant en « vase clos » impactent également le fonctionnement urbain de la ville en créant des ruptures dans le réseau viaire.

Les cheminements dédiés aux piétons et vélos au sein de la ville restent limités. Les documents supra-communaux et les politiques territoriales prévoient cependant de favoriser les liaisons douces par la structuration d'un maillage continu et sécurisé au sein de la ville.

- Poursuivre la hiérarchisation du réseau viaire principal et renforcer les liaisons notamment Est-Ouest au sein de la ville et vers les territoires limitrophes ;
- L'arrivée des modes de transports structurants à Villetaneuse engendre de nouveaux usages qui sont à accompagner afin d'organiser les déplacements piétons/vélos/voitures à l'échelle de la ville dans l'objectif de structurer de véritables pôles connectés avec les transports en commun structurants ;
- Définir une politique locale en matière de stationnement au sein des espaces privatifs et des espaces publics.

# **1 – RAPPORT DE PRESENTATION**

## **PARTIE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

Dossier d'arrêt du projet de PLU

Conseil municipal du 28 mai 2015





## SOMMAIRE

<b>1 - LA STRUCTURE PHYSIQUE DU TERRITOIRE.....</b>	<b>7</b>
1.1 LA GEOLOGIE.....	8
1.2 LE RELIEF.....	10
1.3 LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE.....	11
1.4 LE CLIMAT ET LES FACTEURS DE VULNERABILITE CLIMATIQUE.....	12
1.4.1 <i>Les caractéristiques climatiques</i> .....	12
1.4.2 <i>Les facteurs de vulnérabilité climatique</i> .....	14
1.5 SYNTHÈSE-ENJEUX.....	20
<b>2 - LE PAYSAGE DE VILLETANEUSE.....</b>	<b>21</b>
2.1 LE CONTEXTE PAYSAGER MICRO-REGIONAL : LE GRAND PAYSAGE.....	22
2.2 LES ENTITES PAYSAGERES DE VILLETANEUSE.....	24
2.2.1 <i>Le centre-ville</i> .....	25
2.2.2 <i>Allende-Université</i> .....	26
2.2.3 <i>Château-Bienvenu</i> .....	27
2.2.4 <i>Sud-Langevin</i> .....	28
2.2.5 <i>Le secteur Est</i> .....	29
2.2.6 <i>Les voies ferrées</i> .....	30
2.2.7 <i>Le Parc Régional de la Butte Pinson</i> .....	31
2.2.8 <i>Les jardins familiaux</i> .....	33
2.2.9 <i>Les cimetières</i> .....	34
2.3 LES PERSPECTIVES PAYSAGERES ET LES POINTS DE VUE REMARQUABLES.....	35
2.4 LE PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL.....	37
2.4.1 <i>Les protections et inventaires du patrimoine</i> .....	38
2.4.2 <i>Les éléments bâti d'intérêt patrimonial</i> .....	38
2.4.3 <i>Les ensembles bâtis d'intérêt patrimonial</i> .....	42
2.5 SYNTHÈSE-ENJEUX.....	45
<b>3 - LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LA BIODIVERSITE.....</b>	<b>47</b>
3.1 LA BIODIVERSITE A VILLETANEUSE.....	48
3.2 LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE.....	51
3.3 LA PRESERVATION ET LE RENFORCEMENT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE.....	54
3.3.1 <i>La trame verte et bleue à l'échelle micro-régionale</i> .....	54
3.3.2 <i>Le schéma régional de cohérence écologique</i> .....	55
3.3.3 <i>Le schéma directeur de la région Île-de-France</i> .....	58
3.3.4 <i>La préservation et le renforcement de la trame verte et bleue à Villeteuse</i> .....	59
3.4 SYNTHÈSE-ENJEUX.....	61
<b>4 - LES NUISANCES SONORES.....</b>	<b>63</b>
4.1 LES CARTES STRATEGIQUES DU BRUIT.....	64
4.1.1 <i>Les zones de bruit</i> .....	64
4.1.2 <i>Les zones de calme</i> .....	68
4.2 LE CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES.....	70
4.3 LES AUTRES SOURCES DE BRUIT.....	72
4.3.1 <i>Le bruit lié au transport aérien</i> .....	72
4.3.2 <i>Les bruits liés aux activités professionnelles</i> .....	73
4.4 SYNTHÈSE-ENJEUX.....	73

<b>5 -</b>	<b>LA QUALITE DE L'AIR.....</b>	<b>75</b>
5.1	LES SOURCES DE POLLUTION ATMOSPHERIQUE.....	76
5.2	LA QUALITE DE L'AIR A VILLETANEUSE .....	77
5.3	LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHERE (PPA) .....	83
5.4	SYNTHESE-ENJEUX.....	84
<b>6 -</b>	<b>LA GESTION DE L'EAU.....</b>	<b>85</b>
6.1	LA RESSOURCE EN EAU .....	86
6.1.1	<i>Les eaux superficielles.....</i>	86
6.1.2	<i>Les eaux souterraines .....</i>	86
6.2	L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE.....	88
6.3	LES EAUX USEES ET PLUVIALES.....	90
6.3.1	<i>La collecte.....</i>	90
6.3.2	<i>Le traitement des eaux.....</i>	92
6.4	LA PLANIFICATION DANS LE DOMAINE DE L'EAU.....	92
6.4.1	<i>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).....</i>	92
6.4.2	<i>Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) .....</i>	94
6.4.3	<i>Le Plan Seine .....</i>	94
6.5	SYNTHESE-ENJEUX.....	95
<b>7 -</b>	<b>L'ENERGIE .....</b>	<b>97</b>
7.1	LES RESEAUX DE DISTRIBUTION D'ENERGIE .....	98
7.1.1	<i>Les canalisations de gaz.....</i>	98
7.1.2	<i>Les lignes électriques.....</i>	98
7.2	LES POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT EN ENERGIE RENOUVELABLE .....	99
7.2.1	<i>Le potentiel en énergie solaire.....</i>	99
7.2.2	<i>Le potentiel en énergie géothermique.....</i>	100
7.2.3	<i>Le potentiel en énergie éolienne .....</i>	101
7.3	LA PLANIFICATION DANS LE DOMAINE DE L'ENERGIE ET DU CLIMAT.....	102
7.3.1	<i>Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) .....</i>	102
7.3.2	<i>Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de la Communauté d'agglomération Plaine Commune 103</i>	
7.3.3	<i>L'agence Locale de l'Energie et du Climat .....</i>	104
7.4	SYNTHESE-ENJEUX.....	104
<b>8 -</b>	<b>LA GESTION DES DECHETS.....</b>	<b>105</b>
8.1	LA COLLECTE DES DECHETS .....	106
8.1.1	<i>Les déchets collectés en porte à porte .....</i>	106
8.1.2	<i>Les déchets collectés en apport volontaire .....</i>	107
8.1.3	<i>Les déchets issus de la filière du Bâtiments et des Travaux Publics.....</i>	108
8.1.4	<i>Collecte des dépôts sauvages.....</i>	109
8.2	LE TRAITEMENT DES DECHETS .....	109
8.3	LA PLANIFICATION DANS LE DOMAINE DES DECHETS .....	113
8.3.1	<i>Les plan régionaux de gestion des déchets.....</i>	113
8.3.2	<i>Le programme local de prévention des déchets.....</i>	114
8.3.3	<i>Les prescriptions et recommandations concernant le stockage des déchets sur le territoire de Plaine Commune .....</i>	115
8.3.4	<i>Le guide des déchets d'entreprises .....</i>	115
8.4	SYNTHESE-ENJEUX.....	116
<b>9 -</b>	<b>LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....</b>	<b>117</b>
9.1	LES RISQUES NATURELS.....	118
9.1.1	<i>Les risques d'inondation.....</i>	118
9.1.2	<i>Les risques liés aux mouvements de terrain.....</i>	121
9.1.3	<i>Les risques liés à la sismicité.....</i>	124

9.2	LES RISQUES TECHNOLOGIQUES .....	125
9.2.1	<i>Les risques liés au transport de matières dangereuses.....</i>	<i>125</i>
9.2.2	<i>Les installations classées pour la protection de l'environnement .....</i>	<i>126</i>
9.3	LES RISQUES MAJEURS ET LEUR PREVENTION.....	128
9.4	LES RISQUES SPECIFIQUES.....	129
9.4.1	<i>Le risque d'exposition au plomb.....</i>	<i>129</i>
9.4.2	<i>Les immeubles frappés de péril ou d'insalubrité .....</i>	<i>129</i>
9.4.3	<i>Les sols et les sous-sols pollués .....</i>	<i>129</i>
9.4.4	<i>Les réseaux électriques et radioélectriques .....</i>	<i>131</i>
9.5	SYNTHESE-ENJEUX.....	132



## **1 - LA STRUCTURE PHYSIQUE DU TERRITOIRE**

## 1.1 LA GÉOLOGIE

L'agglomération parisienne appartient à la vaste formation sédimentaire du Bassin Parisien caractérisée par une majorité de grands plateaux entaillés de vallées et de rares plaines calcaires. La vallée de la Seine et ses affluents ont ainsi découpés les vastes formations sédimentaires, formant des vallées alluvionnaires.

Les formations sédimentaires du Bassin Parisien sont issues des périodes de transgressions et de régressions marines de l'ère secondaire. En effet, jusqu'à la fin de l'ère secondaire (-6 millions d'années), l'ensemble de la région parisienne était occupée par la mer. Sa présence prolongée a permis le dépôt de couches de sédiments épaisses.

Dans le secteur de Paris, la Seine et ses affluents ont marqué profondément le relief et érodé la couverture sédimentaire, mettant à nu le socle géologique plus ancien. Les terrains ont subi une érosion de part et d'autre de la Seine :

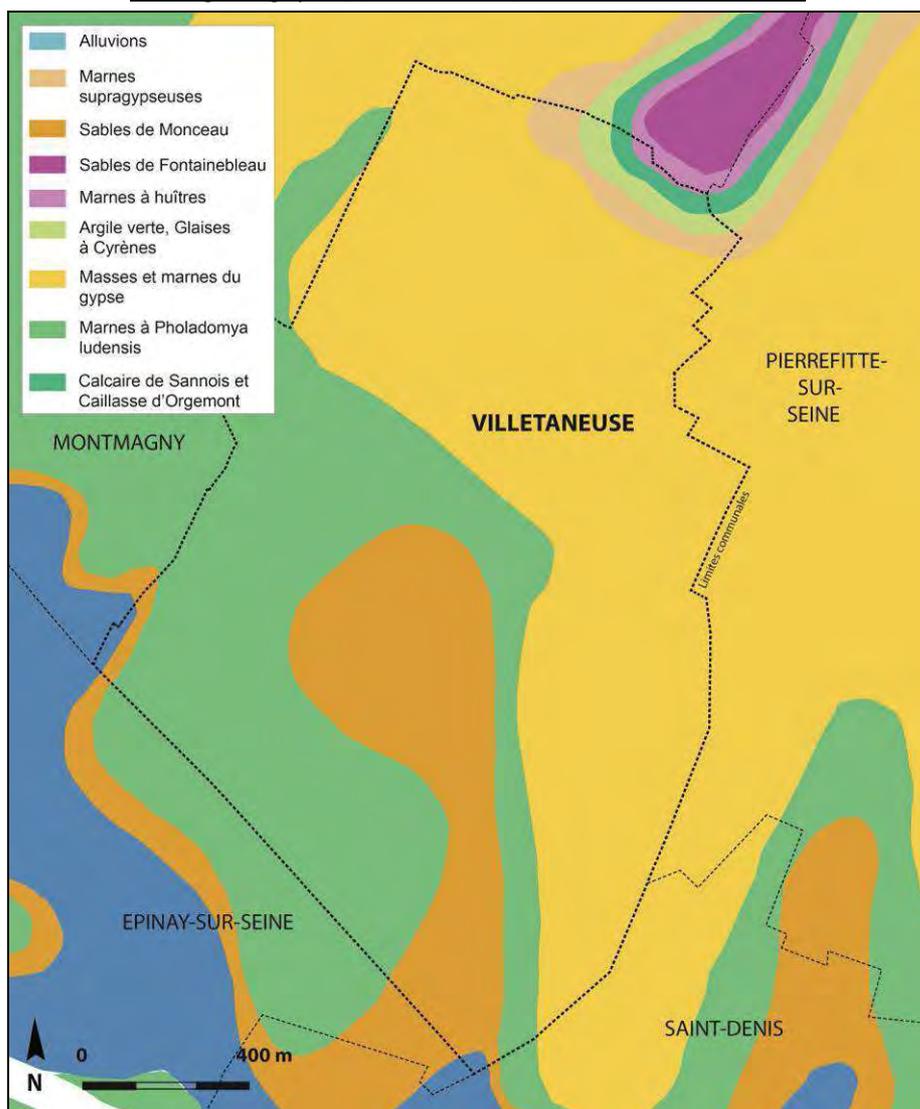
- au Sud, les couches superficielles ont été relativement érodées : ce sont des roches du Lutétien (calcaire grossier) ;
- au Nord, les couches de surface sont plus récentes et moins érodées : ce sont des roches gypsifères du Bartonien.

Au niveau de la commune de Villeteuse, les couches géologiques se superposent des plus récentes aux plus anciennes de la façon suivante :

- **Alluvions (Fy-z)** : mélange d'alluvions récentes fluviales et torrentielles des lits majeurs et d'alluvions anciennes des moyennes terrasses des grandes vallées. Les alluvions récentes correspondent à des dépôts assez grossiers de mélanges sablo-argileux dans lesquels s'intercalent des lits de graviers et de galets calcaires. Cette formation géologique a une épaisseur qui varie de 5 à 8 mètres. Les alluvions anciennes correspondent à des formations de calcaire et de silex qui ont été déposés par le lit de la Seine et des cours d'eau qui ont évolués en fonction des différentes périodes géologiques en terrasses successives. Elles se composent de matériaux prélevés dans les formations géologiques traversées par le fleuve en amont. Cette formation géologique a une épaisseur qui varie entre 10 et 15 m.
- **Marnes supragypseuses, Marnes blanches de Pantin, Marnes bleues d'Argenteuil (e7MS)** : cette formation date du Priabonien supérieur, son épaisseur totale varie entre 11 à 19 m. Cette couche est susceptible de participer au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Les Marnes d'Argenteuil sont les plus épaisses, ce sont des marnes argileuses compactes contenant des débris ligniteux. Les Marnes de Pantin moins riches en argile et moins épaisse sont formées de marnes blanches, parfois vert clair, « calcareuses ».
- **Sables de Monceau (e6SM)** : il s'agit d'une formation datant du Bartonien est d'une très faible extension, elle contient des bancs d'argiles et des niveaux de calcaires et de gypse saccharoïde. Les sables de Monceau débutent avec un lit irrégulier de silex noirs.
- **Sables de Fontainebleau (g1SF)** : cette formation date du Stampien moyen. Dans le Nord du bassin Parisien, les sables de Fontainebleau sont colorés, micacés et plus ou moins argileux.
- **Marnes à huîtres et Argile à Corbules (g1MH)** : cette formation légèrement antérieure aux Sables de Fontainebleau date également du Stampien. Il s'agit d'un intercalaire laguno-marin, peu épais et discontinu, elles sont essentiellement marneuses, grisées, jaunâtres ou verdâtres. Leur épaisseur n'excède pas 4,5 m.

- **Argile verte, Glaises à Cyrènes et/ou Marnes vertes et blanches (Argile verte de Romainville) (g1AR)** : cette formation date du Stampien inférieur. Les Glaises à Cyrènes sont des argiles ou des marnes brunâtres à vertes, feuilletées et parfois sableuses, épaisses de 0,5 à 3,2 m. L'Argile verte est compacte et peut renfermer des nodules calcaires, son épaisseur varie de 0 à 7,7 m.
- **Masses et marnes du gypse (e7G)** : Cette formation date du Ludien. Ces masses et marnes sont le résultat des dépôts successifs de gypse saccharoïde et de bancs de marnes avec des intercalations gypseuses. Cette formation géologique a une épaisseur qui varie entre 30 et 35 m.
- **Marnes à Pholadomya ludensis (e7MP)** : datant du Ludien, cette couche géologique se compose de marnes jaunes à beige et de gypse.
- **Calcaire de Sannois et Caillasse d'Orgemont (g1SO)** : cette formation date du Stampien inférieur dans des conditions laguno-marines et a une épaisseur totale de 3 à 6m. Les caillasses d'Orgemont début par un niveau de gypse saccharoïde surmonté de bancs calcaires blanchâtres entrecoupés d'argiles feuilletées grises, vertes ou violacée. Le calcaire de Sannois est constitué d'une marne blanche terminales et des marnes sablo-calcaires grises.

Carte géologique (1/50 000ème) : zoom sur Villetaneuse



Réalisation : Asterra. Source : BRGM

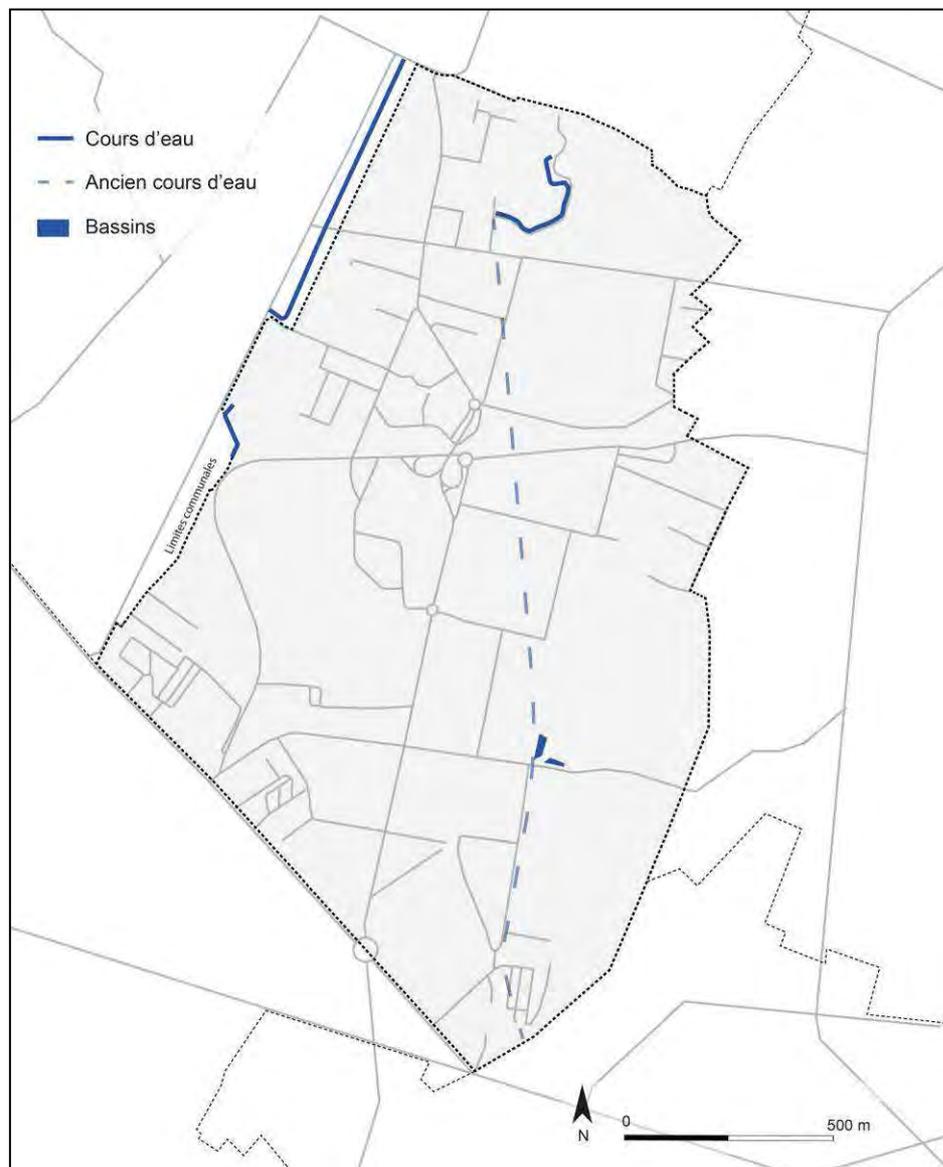


### 1.3 LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

La commune de Villeteuse est située à un kilomètre au Nord de la Seine. La Seine est à la fois le fleuve le plus régulier et le moins puissant de France. La faible déclivité de son cours et les aménagements de régulation, barrages et bassins, engendrent un débit quasiment constant à Paris et permettent d'éviter aujourd'hui les grandes crues. Les débordements du fleuve sont essentiellement dus aux précipitations hivernales sur l'ensemble du bassin versant. Elles n'ont pas de caractère soudain, les sols perméables calcaires retiennent les eaux et assurent une restitution lente.

A l'échelle de Villeteuse, on recense quelques petits cours d'eau et bassins. Le Ru d'Arra longe la limite communale Ouest. Il n'est pas couvert sur cette zone. La présence de bassins et d'un petit cours d'eau sur la diagonale Sud/Est – Nord/Ouest ainsi que la disposition des couches géologiques indiquent par ailleurs la présence d'un ancien cours d'eau ou ru sur le territoire.

Le réseau hydrographique à l'échelle de Villeteuse



Réalisation : Asterra

## 1.4 LE CLIMAT ET LES FACTEURS DE VULNERABILITE CLIMATIQUE

### 1.4.1 Les caractéristiques climatiques

La région parisienne se situe dans la zone de climat tempéré, marquée par une influence océanique altérée par l'éloignement du littoral. Ce territoire subit ainsi à la fois l'influence des masses d'airs d'origine océaniques et semi-continentales. Les hivers sont généralement doux, les étés chauds et orageux, le printemps et l'automne sont humides.

Les données météorologiques pour la commune de Villeteuse proviennent de la station de Météo France « Bonneuil en France » au lieu-dit « Aéroport du Bourget » situé à environ 7 km de Villeteuse.

#### Les précipitations

Les précipitations moyennes sont de 656,4 mm par an.

La pluviosité est répartie de façon relativement uniforme sur l'ensemble de l'année : la moyenne sur douze mois est de 54,7 mm avec un minimum en août de 44,1mm et un maximum en octobre de 66,0 mm.

Le nombre de jours présentant des précipitations supérieures à 1mm est de l'ordre de 115 jours par an. Les précipitations supérieures à 10 mm (orages) sont plus rares (environ 16 jours par an).

#### Précipitations moyennes mensuelles sur la période 1974-2003 pour la station de Bonneuil-en-France

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Hauteur moyenne (mm)	51,4	44,9	56,7	49,3	60,4	56,8	56,4	44,1	54,5	66,0	52,8	63,1
Nombre de jour où P≥1 mm	10,5	9,5	11,1	9,4	10,2	8,6	8	7,3	9,1	10,3	9,7	11,1
Nombre de jours ou P≥10 mm	1	0,7	1,1	1,3	1,7	1,8	1,7	1	1,7	1,7	1,2	1,5

Source : Météo France

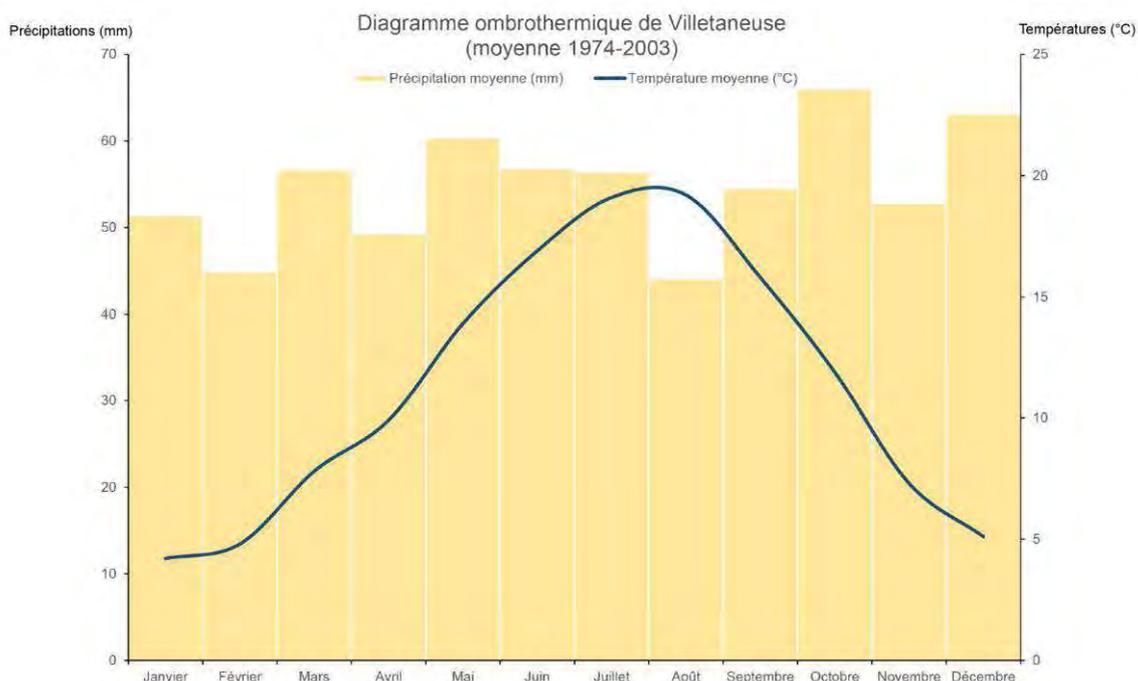
#### Les températures

La température moyenne mensuelle établie pour un an sur la période 1974-2003 est de 7,1°C. Le mois le plus chaud est celui d'août (25,5°C de maximale) et le plus froid est celui de février (1,5°C de minimale).

#### Températures moyennes mensuelles sur la période 1974-2003 pour la station de Bonneuil-en-France

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
T°C moyenne	4,2	4,8	7,8	9,9	13,9	16,9	19,1	19,2	15,8	11,9	7,3	5,1
Moyenne T°C maximales	6,8	8,1	11,8	14,6	18,8	22	25	25,5	20,8	15,9	10,5	7,7
Moyennes T°C minimales	1,6	1,5	3,8	5,2	8,9	11,8	13,6	13,5	10,7	8	4,2	2,6

Source : Météo France



Source : Météo-France.fr

### Les vents

A partir de la rose des vents mesurée sur la même station météo et pour la même période, la fréquence de direction des vents pour une année moyenne peut être établie.

Il y a une forte prédominance des vents d'Ouest et plus particulièrement de Sud-Ouest : ce sont souvent des vents assez forts et associés à des régimes maritimes.

Des vents de direction Nord-Est peuvent également survenir. Ils ont une moindre fréquence, sont généralement plus faibles et sont liés à des régimes continentaux.

Les vents de secteur Sud-Est et Nord-Ouest sont beaucoup plus rares.

### L'insolation

L'insolation est maximale durant les mois de juin, juillet et août, et minimale durant les mois de décembre et janvier. Sur une année, la durée moyenne d'insolation représente 1708,6 heures.

#### Insolation moyenne mensuelle sur la période 1974-2003 pour la station de Bonneuil-en-France

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Moyenne annuelle
Moyenne en heure	61,4	86,5	121,4	170,1	198,6	210,5	230,9	230,2	164	114,3	75,9	50,1	1708,6

Source : Météo France

### Les phénomènes brouillard, orage, grêle et neige

Le phénomène « orage » est le plus récurrent avec 21 jours par an. Les maxima se situent en mai, juin, juillet et août avec en moyenne trois jours d'orage par mois.

Le mois le plus grêleux est le mois de mars avec une moyenne de 0,5 jours sur la période 1974-2003.

Le brouillard recouvre la station 23,6 jours par an en moyenne, principalement en octobre (3,3 jours), novembre (4 jours) et janvier (3,4 jours).

11 jours de neige par an en moyenne ont été établis, dont 2,5 jours (moyenne sur la période 1991-2003) avec présence de neige au sol. Les mois les plus neigeux sont ceux de janvier et de février.

#### Nombre moyen de jours de phénomènes climatiques sur la période 1974 à 2003 pour la station de Bonneuil-en-France

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Moyenne annuelle
Brouillard	3,4	2,6	1,4	0,8	0,6	0,5	0,2	0,8	1,7	3,3	4	2,9	23,6
Orage	0,3	0,2	1	1,9	3,9	3,7	3,8	3,4	1,7	1	0,4	0,5	21
Grêle	0,2	0,3	0,5	0,4	0,2	0,1	-	-	-	0,2		0,2	2,1
Neige	2,9	3,8	1,6	0,7	0,1	-	-	-	-	-	0,8	1,7	11,6
Neige au sol	2,1	1,4	-	-	-	-	-	-	-	-	0,2	0,5	2,5

Source : Météo France.

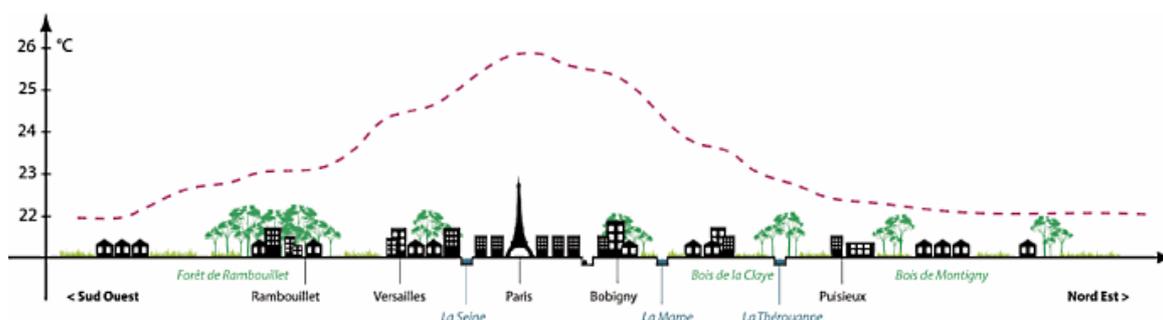
### 1.4.2 Les facteurs de vulnérabilité climatique

#### Le phénomène d'îlot de chaleur urbain

La commune de Villetaneuse se situant au cœur d'une zone densément urbanisée, elle subit l'effet d'un microclimat lié à l'urbanisation appelé « îlot de chaleur urbain » (ICU). Les îlots de chaleur urbains désignent des élévations localisées des températures, enregistrées en milieu urbain par rapport aux zones rurales ou forestières périphériques ou par rapport aux températures moyennes régionales.

L'ICU forme un dôme thermique créant une zone où les températures sont significativement plus élevées.

#### Schéma représentant l'îlot de chaleur urbain au-dessus de l'agglomération parisienne



Source : Groupe DESCARTES, consultation internationale sur le Grand Paris, 2009

Les ICU sont induites par deux types de facteurs :

- les activités humaines, concentrées dans les villes, qui constituent des sources importantes de chaleur à l'échelle locale : chauffage, climatisation, activités économiques, circulation automobile ;
- l'imperméabilisation du sol qui renvoie le rayonnement solaire absorbé sous forme de rayonnement infrarouge qui réchauffe l'air dans l'environnement urbain.

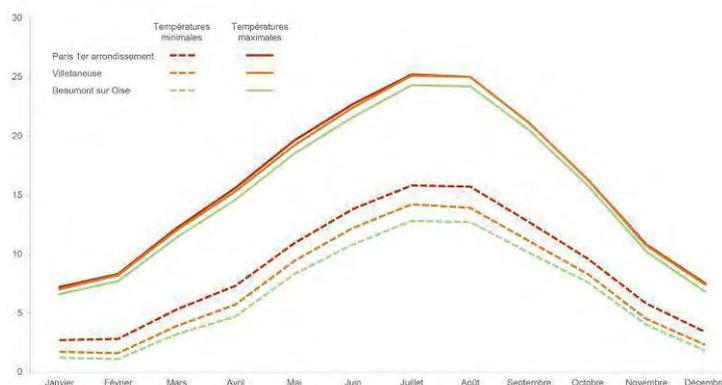
La chaleur emmagasinée durant la journée (toitures, bâtiments, chaussées) est restituée pendant la nuit, la géométrie et la densité du bâti piégeant plus ou moins cette énergie thermique (circulation d'air limitée). Le refroidissement est limité créant une différence de températures dans les zones les plus minérales de la ville, ce qui fait que la température en ville reste plus élevée que dans les zones rurales périphériques.

En moyenne, sur Paris, les températures minimales sont 2 à 3°C plus élevées par rapport au milieu péri-urbain. Dans certaines conditions météorologiques extrêmes, comme la canicule, il est possible d'observer jusqu'à 9°C de différence entre le centre de Paris et certains lieux de la région parisienne.

La différence de température causée par l'îlot de chaleur est surtout observable au niveau des températures minimales.

L'analyse des variations de températures moyennes annuelles entre Paris (cœur de l'agglomération), Villetaneuse (deuxième couronne de l'agglomération) et Beaumont-sur-Oise (périphérie) montre que l'écart de températures entre Paris et Villetaneuse est de 0,15°C en moyenne annuelle pour les températures minimales et 1,41°C en moyenne annuelle pour les températures maximales.

#### Ecart des températures maximales et minimales en moyennes annuelles entre Paris (1<sup>er</sup> arrondissement, Villetaneuse et Beaumont-sur-Oise)



Source : Météo France

Cet effet ICU a des conséquences sur le confort thermique des logements et la qualité de vie des habitants mais peu également avoir un impact sanitaire majeur, notamment dans le cas d'épisodes caniculaires.

Le phénomène a révélé la vulnérabilité particulière du territoire francilien vis-à-vis des effets ICU lors d'épisodes de canicule et la nécessité d'adaptation et de prévention face à ces périodes de chaleur extrême.

Du fait de la présence de la Butte Pinson et de la forêt régionale corrélée à une densité urbaine relativement faible par rapport aux zones denses de l'agglomération parisienne, la vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain du territoire semble assez limitée.

Suite à la canicule de l'été 2003, l'Etat a adopté un Plan National Canicule le 10 avril 2013. Il se compose de quatre niveaux de vigilance accompagnés de recommandations spécifiques du ministère des affaires sociales et de la santé. Les quatre niveaux de vigilances se déclinent de la manière suivante :

- Niveau 1, vigilance verte : veille saisonnière ;
- Niveau 2, vigilance jaune : avertissement chaleur ;
- Niveau 3, vigilance orange : alerte canicule déclenchée par les préfets en lien avec les Agences Régionales de Santé (ARS) ;
- Niveau 4, vigilance rouge : mobilisation maximale.

A échelle plus locale, le département de Seine-Saint-Denis a mis en place un Plan de Gestion d'une Canicule Départementale (PGCD) en juin 2013. Le PGCD est un document d'information et de prévention des personnes les plus vulnérables et de mesures d'organisation, il poursuit trois objectifs stratégiques et opérationnels :

- organiser la détection et évaluer l'exposition aux risques sanitaires liés à la canicule ;
- limiter l'exposition aux risques sanitaires liés à la canicule ;
- limiter les conséquences de l'exposition aux risques sanitaires liés à la canicule.

Ce plan de gestion comprend les dispositifs à mettre en place concernant l'information du grand public, l'organisation des services publics, la protection des personnes âgées, les personnes handicapées, les personnes sans abri et l'organisation des établissements de santé et professionnels de santé.

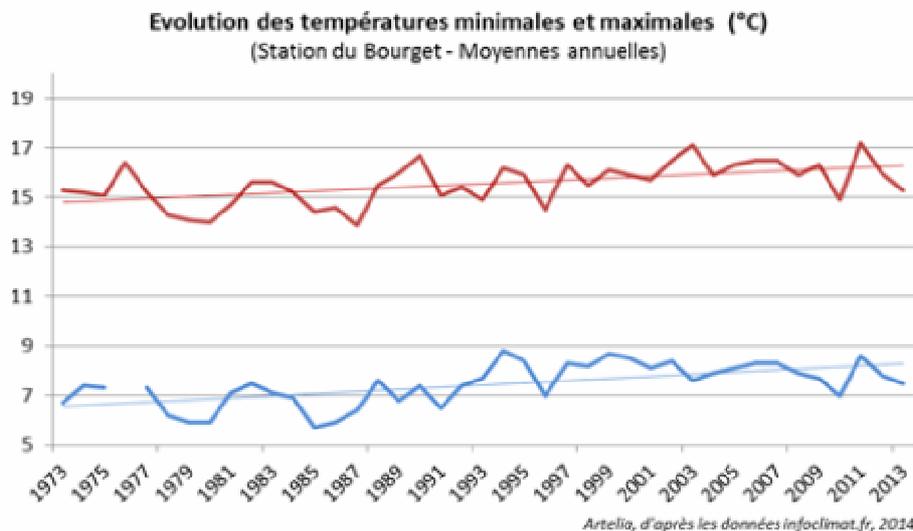
### **Le changement climatique**

Le changement climatique est une réalité mesurée par Météo-France.

Les températures moyennes minimales et maximales ont augmenté d'environ 1.3°C au cours des 40 dernières années à Plaine Commune. Cette tendance moyenne s'accompagne, en dépit d'une forte variabilité interannuelle, d'une augmentation tendancielle de l'exposition aux canicules et d'une baisse tendancielle de l'exposition aux épisodes de froids. (Cf. graphique ci-après).

Les données disponibles quant à l'évolution des précipitations et des vents ne permettent pas à l'heure actuelle d'observer une tendance significative, hormis pour les précipitations neigeuses (dont la diminution est directement liée à l'augmentation tendancielle des températures).

A l'échelle régionale, tous les indicateurs de froid sont à la baisse (nombre moyen de jours de gel, de neige,...). Le nombre d'alertes « froid » a diminué depuis cinquante ans et cette tendance à la baisse se confirme avec une possible disparition des alertes à la fin du siècle. Néanmoins en dépit d'une baisse de fréquence et d'intensité, les épisodes de froid (gel, précipitations neigeuses, etc.), marqués par une forte variabilité interannuelle, ne disparaîtront pas à court et à moyen termes.



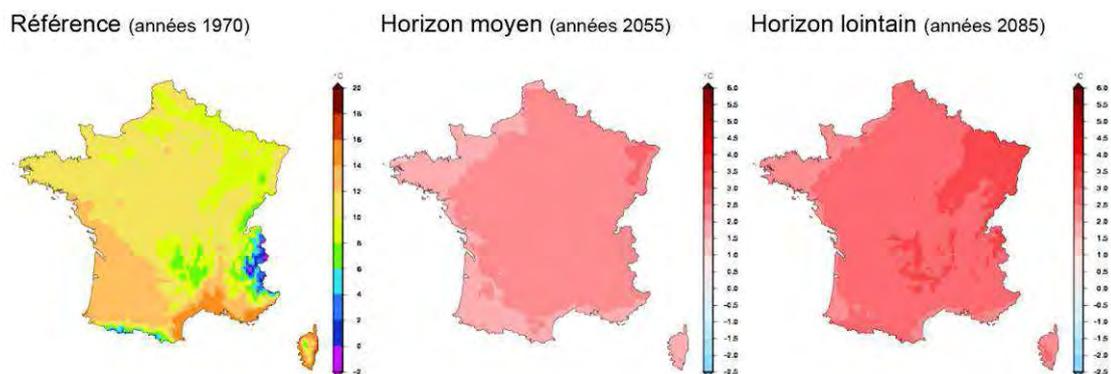
*Evolution observée des températures minimales et maximales (Artelia, d'après les données disponibles sur le site infoclimat.fr pour la station Bonneuil-en-France-Le Bourget, 2014)*

Les projections climatiques issues des scénarios du Groupe d'Experts Intergouvernemental sur le Climat (GIEC) prévoient une évolution marquée des températures et des précipitations à l'avenir.

Le portail Donner accès aux scénarios climatiques Régionalisés français pour l'Impact et l'Adaptation de nos Sociétés et environnement (DRIAS) développé par Météo France et le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie (MEDDE) présente l'évolution des températures en France selon les différents scénarios d'évolutions socio-économique du GIEC.

Selon le scénario intermédiaire (A1B), la température moyenne nationale aura augmenté au minimum de 1,5 à 2 °C en 2055 et de 2,5°C à 3 °C en 2085. En Île-de-France, une augmentation de température de 2°C à 2,5 °C est prévu pour 2055 et de 2,5°C à 3°C pour 2085.

#### Evolution des températures moyennes en France suivant le scénario d'évolution socio-économique intermédiaire (A1B) en 2055 et 2085



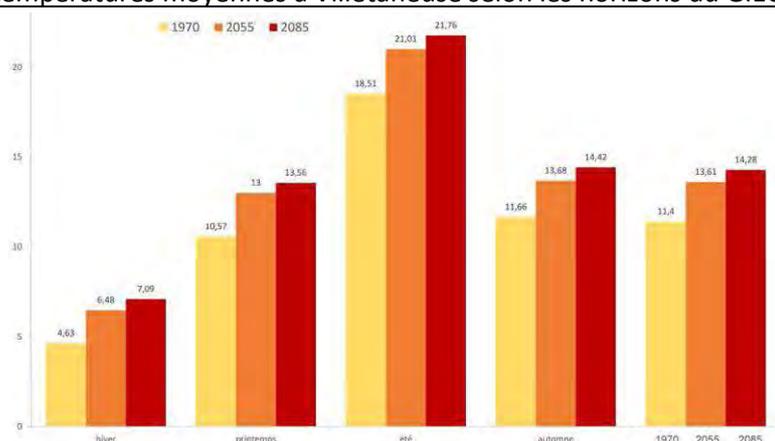
Source : DRIAS

De plus, le GIEC prévoit pour la région Île-de-France une diminution de 100 à 200mm des précipitations annuelles avec un contraste été/hiver plus marqué, soit une diminution d'environ 1/3 par rapport aux précipitations de référence sur la période 1971-2000 de 700 mm par an.

Les principales évolutions attendues des paramètres climatiques d'ici la fin du XXIème siècle à Plaine Commune sont :

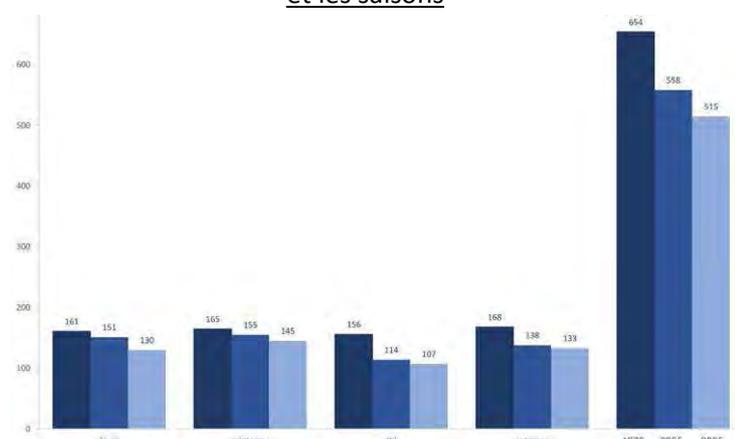
- l'augmentation de la température moyenne, avec des hausses plus importantes en été qu'en hiver : jusqu'à +1.6°C en hiver et +2°C en été d'ici l'horizon 2035 (jusqu'à +3.4°C en hiver et +5.3°C en été à l'horizon 2080). Ces augmentations sont des moyennes qui localement peuvent être supérieures (ce sera notamment le cas dans les zones denses, minérales et peu ouvertes à la circulation d'air où apparaîtra l'effet d'îlot de chaleur urbain.) ;
- l'augmentation de la fréquence et de l'intensité des épisodes caniculaires ;
- une évolution de la répartition interannuelle des précipitations : plus de pluies en hiver et moins en été. Cela entraîne l'augmentation de la fréquence et de l'intensité des périodes de sécheresse, concentrées en été, et la baisse résultante des débits d'étiage sur le bassin de la Seine ;
- l'augmentation de la fréquence et de l'intensité des événements climatiques extrêmes (pluies, tempêtes).

#### Evolution des températures moyennes à Villeteuseuse selon les horizons du GIEC et les saisons



Source : Scénario d'évolution socio-économique intermédiaire (A1B), DRIAS

#### Evolution des précipitations moyennes à Villeteuseuse selon les horizons du GIEC et les saisons



Source : Scénario d'évolution socio-économique intermédiaire (A1B), DRIAS

Les risques induits par le réchauffement climatique pour Villetaneuse et plus largement pour les espaces urbanisés d'Ile-de-France sont :

- une baisse du confort thermique dans les logements, dans les bureaux, dans les espaces publics, dans les transports en commun ;
- surmortalité estivale liée aux fortes chaleurs corrélées à des épisodes de pollution ;
- dégradation des infrastructures et des réseaux, notamment d'électricité et de transport ;
- inondations par ruissellement et/ou remontée de nappe et mouvement de terrain associés ;
- effet d'îlot de chaleur urbain dans les zones trop denses et minérales ;
- dépendance vis-à-vis de l'extérieur pour l'alimentation, l'approvisionnement en électricité, en eau...

Afin d'engager le territoire dans la lutte contre le changement climatique et dans l'objectif d'améliorer la connaissance de la vulnérabilité du territoire francilien face aux changements climatiques, le Conseil Régional d'Ile-de-France a adopté le 21 juin 2011 un Plan Climat Régional.

Conforme à la loi du 12 juillet 2010, qui rend obligatoire les plans climats énergie territoriaux pour les régions, départements et collectivités de plus de 50 000 habitants, le Plan Climat Régional d'Ile-de-France se structure autour de trois objectifs cadres :

- l'exemplarité : avoir un effet d'entraînement à travers la gestion du patrimoine, les financements et la commande publique ;
- l'atténuation : réduire les émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère ;
- l'adaptation : anticiper le futur en adaptant le territoire aux effets du changement climatique.

Le Plan Climat Régional propose des préconisations stratégiques sur l'ensemble des politiques régionales et s'articule autour d'un plan d'actions de 24 axes d'intervention à court, moyen et long terme.

## 1.5 SYNTHÈSE-ENJEUX

La géomorphologie de Villeteuse se caractérise par la présence de la Butte Pinson qui occupe la partie Nord du territoire communal qui domine la plaine alluviale de la Seine qui s'étend au niveau de la partie Sud de la commune.

Les formations argilo-calcaires et la présence de gypse sont de nature à engendrer des risques de mouvements de terrain sur le territoire communal.

Villeteuse appartient à la zone de climat tempérée où les phénomènes climatiques sont rares. Comme l'ensemble de l'agglomération parisienne, la commune est touchée par un phénomène d'îlot de chaleur urbain, moins important toutefois qu'au niveau du centre de la zone urbaine dense.

- Prendre en compte les risques de mouvements de terrain dus aux phénomènes de mouvements de terrain potentiels ;
- Prendre en compte la nécessité d'atténuation de l'effet îlot de chaleur urbain dans les aménagements au sein de la ville.

## **2 - LE PAYSAGE DE VILLETANEUSE**

## 2.1 LE CONTEXTE PAYSAGER MICRO-REGIONAL : LE GRAND PAYSAGE

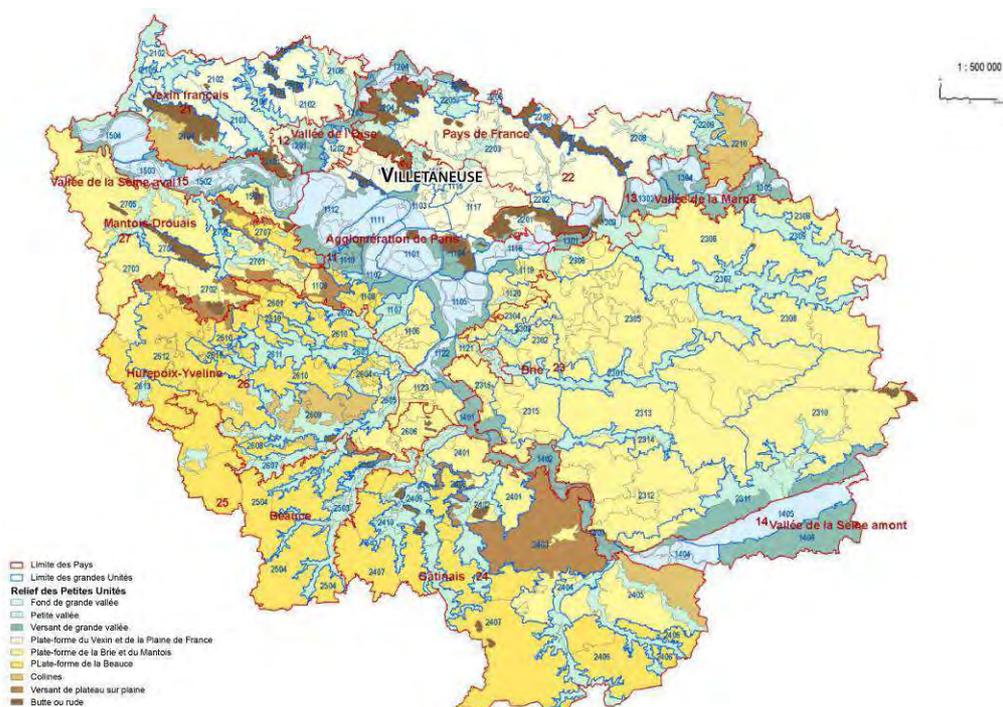
Les paysages en Île-de-France sont issus d'une longue histoire géologique propre à l'ensemble du Bassin parisien qu'il est possible de diviser en deux grandes phases successives :

- une longue phase de dépôts de sédiments par périodes de transgression et de régression marine. Durant cette phase, la mer a effectuée de multiples avancées à intervalles réguliers qui ont envahies le territoire régional, suivies de reculs laissant sur le littoral des lagunes, des étangs et des lacs ;
- une deuxième phase d'érosion au cours de laquelle ont été sculptées les formes paysagères que l'on rencontre aujourd'hui (plateaux, buttes témoins, vallées alluviales et méandres).

Ce sont ainsi le relief et le réseau hydrographique qui constituent les traits marquant du paysage francilien. Les fleuves et les rivières, leurs berges, leurs abords forment avec les ondulations plus ou moins marquées du relief, les éléments structurants du paysage.

La commune de Villetaneuse est située au Nord de la plaine alluviale de la Seine et appartient à l'unité paysagère régionale des « versants de grande vallée ». Cette unité paysagère suit les versants de la Seine, la Marne et l'Oise. Elle est basée sur un léger relief orienté vers les cours d'eau et se compose d'une trame boisée, naturelle ou urbanisée.

### Les unités paysagères en Île-de-France

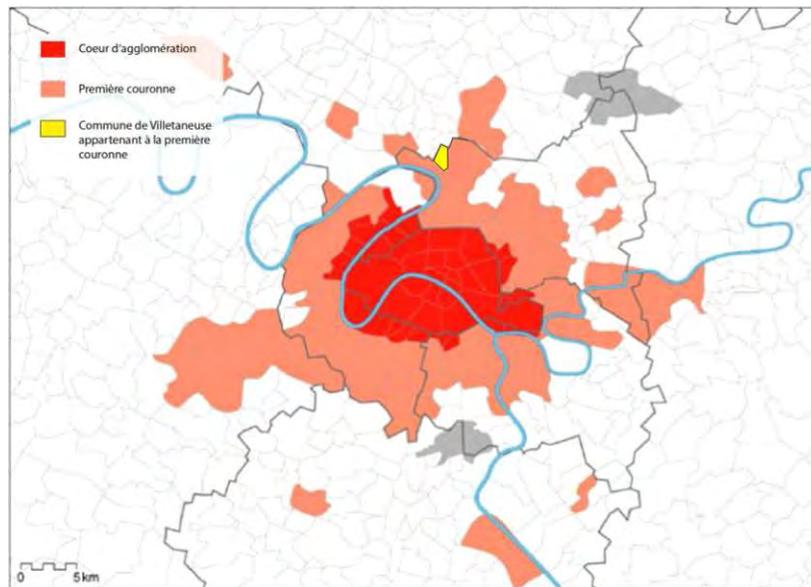


Source : IAURIF

Les dynamiques paysagères sont fortement liées aux grandes formes d'occupation du sol. Ainsi, ces formes se traduisent par des textures, épaisseurs et volumes variés au sein de l'agglomération parisienne et créent des ambiances paysagères distinctes.

Villetaneuse appartient à la première couronne de l'agglomération parisienne en termes de densité d'habitants à l'hectare, en transition entre le cœur dense de l'agglomération et la périphérie de la Région Ile-de-France peu dense.

### Centralité urbaine de l'agglomération parisienne en fonction de la densité d'habitants à l'hectare

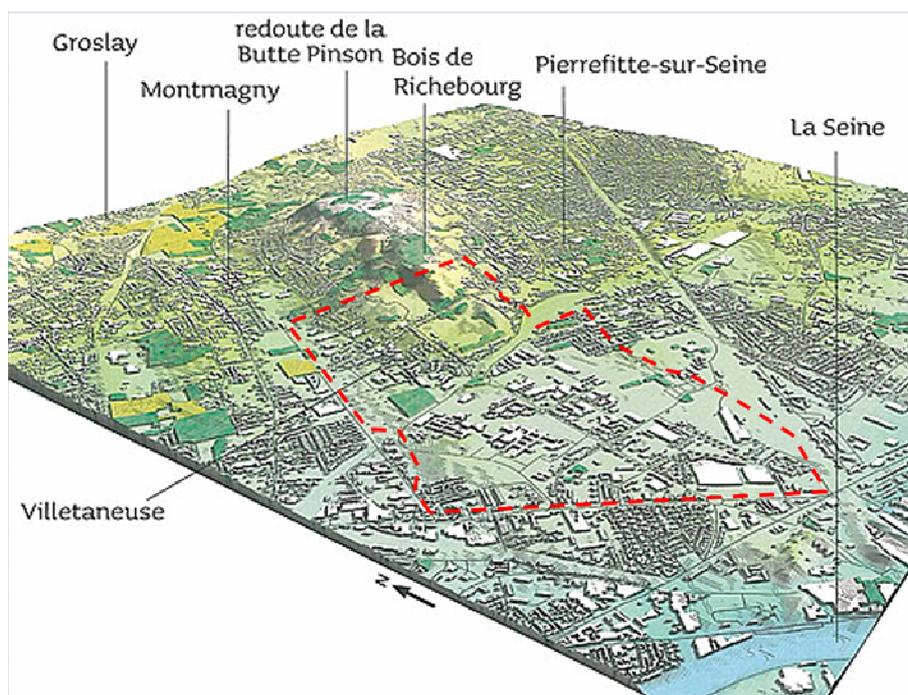


Source : IAURIF

L'agglomération parisienne a connu ces dernières années de profondes mutations qui ont conduit à la mise en œuvre de projets urbains majeurs sur d'anciennes friches sur lesquelles viennent se créer les paysages de demain. A l'échelle de l'agglomération de Plaine Commune, le paysage a ainsi un aspect morcelé, il est le résultat du développement de nombreuses fonctions urbaines, de bassins de vie et de lieux délaissés qui ont des valeurs qualitatives variées.

A l'échelle de la commune de Villeteuseuse, le grand paysage est fortement influencé par le relief avec un territoire contrasté entre la partie Sud tournée vers la Seine au relief plan et la partie Nord marqué par la présence de la Butte Pinson.

### Bloc diagramme de la commune de Villeteuseuse



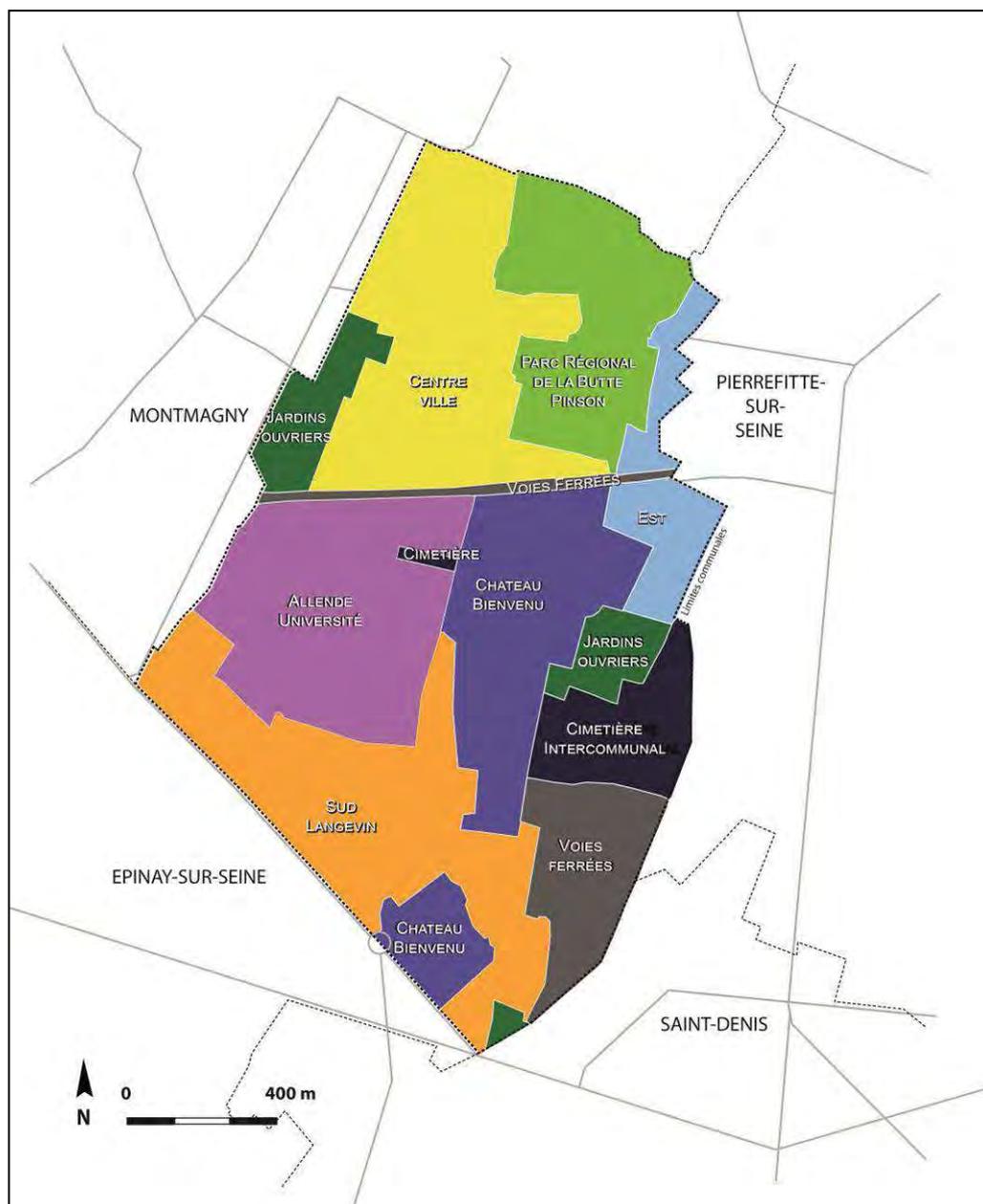
Source : IAURIF

## 2.2 LES ENTITES PAYSAGERES DE VILLETANEUSE

A l'échelle de la commune de Villetaneuse, le paysage se structure entre des ensembles urbains marqués par une diversité de formes urbaines importante (grands ensembles locatifs, quartiers pavillonnaires, paysage d'activités,...) et des ensembles végétalisés qui rythment le paysage (parcs, jardins familiaux, jardins privés,...).

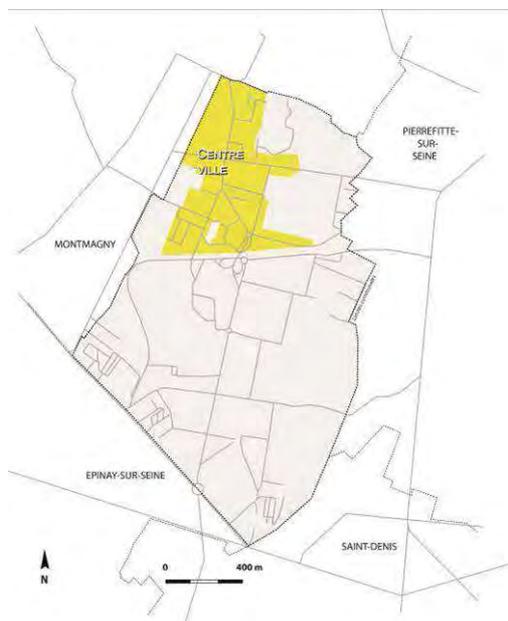
L'analyse de la typologie des formes urbaines associée à l'aménagement et aux usages des espaces publics et privés a permis de définir neuf entités paysagères aux ambiances propres qui reprennent pour partie les différents quartiers de la commune. Le paysage de Villetaneuse se caractérise ainsi par une grande diversité d'ambiances au sein d'un territoire de superficie réduite.

Les entités paysagères de Villetaneuse



Réalisation : Asterra

### 2.2.1 Le centre-ville



L'entité paysagère « centre-ville » s'étend sur environ 40 hectares au Nord-Ouest de la commune. Elle est caractérisée par des formes urbaines mixtes et diversifiées issues des différentes périodes de développement urbain de la ville.

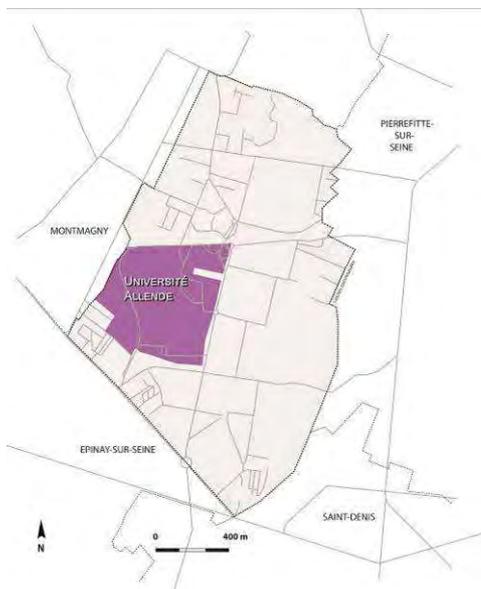
L'habitat y est globalement dense avec des immeubles d'habitat collectif implantés en front de rue, en particulier aux abords de l'hôtel de ville. S'y développe la cité « Le Vieux Pays » réalisé par l'architecte Jean Renaudie aux caractéristiques paysagères propres qui marque les abords de la rue Maurice Grandcoing. Les terrasses des logements, parfois végétalisées, se prolongent vers l'extérieur. Les abords de la Butte Pinson ont gardés la trace de l'ancien village marqués par de l'habitat pavillonnaire. Les pentes et le bâti de faible hauteur donne à voir sur les bâtiments du centre-ville et en particulier sur les tours de la cité Maurice Grandcoing qui marque le paysage du centre-ville par un développement important des bâtiments en verticalité.

Les ambiances paysagères du centre-ville sont également marquées par les différentes places publiques, supports de lien social et de vie locale : place Jean-Baptiste Clément, place de l'hôtel de ville,... Cette entité paysagère apparaît toutefois comme composée d'ensembles urbains contrastés ayant chacun des caractéristiques propres du fait d'un aménagement urbain qui s'est opéré « par poches » : ZAC centre-ville, cité Renaudie, cité Maurice Grandcoing, reconversion de l'usine Vogue,...



Photographies : SCURE, Asterra

### 2.2.2 Allende-Université



L'entité paysagère « Allende-Université » s'étend sur environ 35 hectares au centre de la commune. Elle est caractérisée par des bâtiments de grands volumes implantés au cœur d'espaces verts et d'espaces végétalisés de grande emprise.

Cette entité paysagère se compose d'une part de la cité Allende. Les travaux réalisés dans le cadre du programme de rénovation urbaine engagée sur le territoire de Villeteuse ont conduit à améliorer son fonctionnement et son image urbaine : réhabilitation des logements, réalisation de nouvelles voies, résidentialisation des espaces verts, clarification du statut des espaces,...

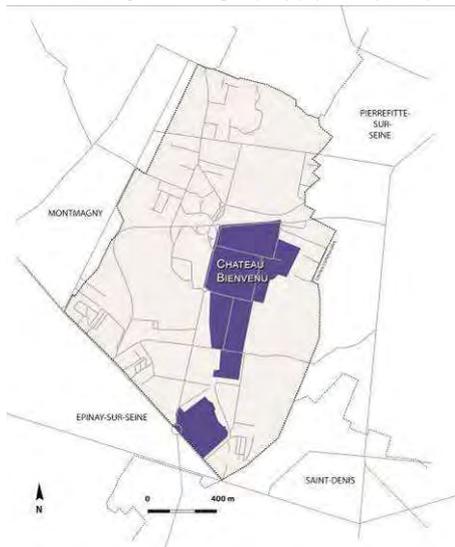
Cette entité se compose d'autre part de l'Université Paris 13, vaste ensemble non perméable qui s'inscrit en rupture avec le reste de la ville, accentuée par les clôtures qui délimitent le périmètre de l'université.

L'entité paysagère « Allende Université » souffre ainsi d'une absence de lisibilité de la structure urbaine, paysage de transition entre le centre-ville au Nord et le secteur Sud Langevin. Cette image de frange de ville est accentuée par la présence de friches végétalisées situées à l'extrémité Est de l'Université. Le paysage de l'entité « Allende-Université » est toutefois en pleine recomposition. La nouvelle passerelle piétonne qui connecte le quartier de l'Université à la partie Nord de la commune et les aménagements d'espace publics opérés dans le cadre de l'arrivée du Tram'Y au niveau de l'avenue de la division Leclerc viennent structurer une continuité urbaine et rattacher ce secteur au reste de la ville.



Photographies : Asterra

### 2.2.3 Château-Bienvenu



L'entité paysagère « Château-Bienvenu » s'étend sur environ 35 hectares au Sud-Est de la commune. Elle est caractérisée par un paysage d'activités lié à la Zone d'Activités Economiques du Château (ZAE) et au centre commercial Bienvenu.

Les ambiances paysagères sont marquées par les bâtiments d'activités de faible hauteur et de grands volumes qui s'implantent sur de larges emprises clôturées dédiées au stationnement des véhicules ou à l'entreposage de matériaux.

Cette entité paysagère présente un faible intérêt paysager. Le bâti est ancien et peu qualitatif. Certains locaux d'activités abandonnés sont particulièrement dégradés et renvoient une image urbaine peu qualitative. L'entité Château-Bienvenu est par ailleurs traversée par quatre lignes à haute tension qui constituent des éléments verticaux marquants du paysage au-dessus des bâtiments de faible hauteur.

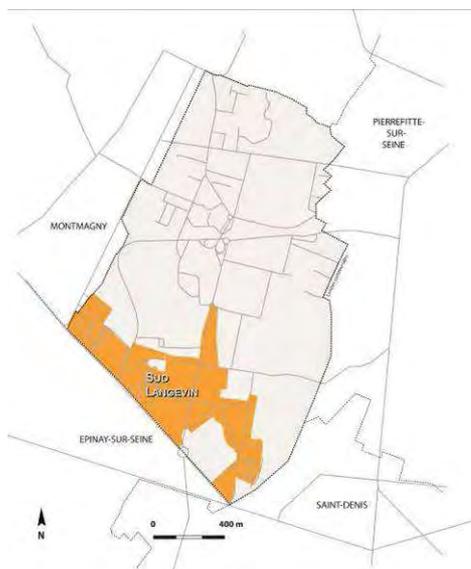
La qualité paysagère de l'entité « Château-Bienvenu » tend toutefois à s'améliorer avec la réalisation du Centre de Remisage du Tram'Y inauguré en 2014 et le réaménagement des voies de desserte de la ville dont la rue Jean Allemane.

D'autre part, certaines rues offrent des vues intéressantes vers les jardins familiaux des Joncherolles (rue Raymond Brosse) et des vues lointaines vers le parc de la Butte Pinson (chemin derrière le Château), ce qui participe à atténuer l'image urbaine peu qualitative renvoyée par certains bâtiments de la ZAE.



Photographies : Asterra

### 2.2.4 Sud-Langevin



L'entité paysagère « Sud Langevin » s'étend sur environ 40 hectares au Sud-Ouest de la commune.

Elle est caractérisée par des formes urbaines mixtes et particulièrement diversifiées qui constituent un ensemble hétérogène. Les ambiances paysagères de la partie Ouest de cette entité sont marquées par la présence de grands ensembles d'habitat collectif comportant des bâtiments de grande hauteur qui s'inscrivent en fort contraste avec les secteurs d'habitat pavillonnaire qui composent cette entité. Cet élément marquant des perceptions visuelles du fait du fort contraste de hauteur des bâtiments est complété d'un contraste au niveau de l'emprise au sol.

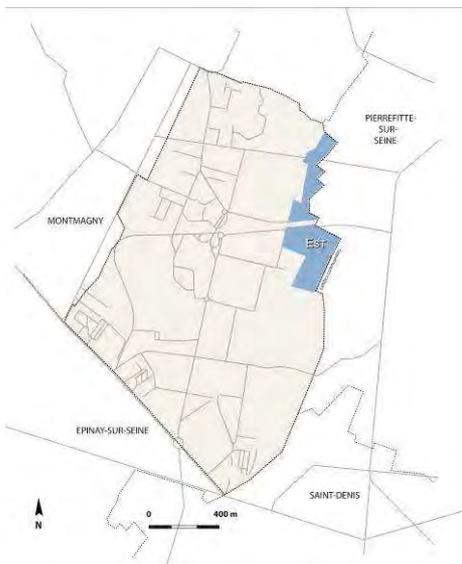
Dans les secteurs d'habitat collectif, la densité d'occupation du sol est faible. Les bâtiments de grande hauteur s'implantent au cœur d'espaces végétalisés de grande emprise. Les secteurs pavillonnaires sont densément bâtis avec des jardins privés de taille réduite. Se trouve également au sein de cette entité paysagère des équipements publics et sportifs.

Enfin, la partie Est de cette entité se compose d'ensembles urbains pavillonnaires qui s'implantent entre le centre commercial Bienvenu et le cimetière des Joncherolles. Du fait d'un développement « par poches », chacun de ces ensembles a des caractéristiques paysagères propres. Les secteurs de large emprise qui composent le tissu urbain font que ces ensembles urbains pavillonnaires se trouvent à l'écart du reste de la ville. La structuration urbaine de l'entité « Sud-Langevin » est tournée vers la route de Saint-Leu. Les liaisons et les perceptions visuelles vers le reste de la ville sont faibles.



Photographies : Asterra

### 2.2.5 Le secteur Est



L'entité paysagère « secteur Est » s'étend sur environ 12 hectares à l'Est de la commune. Elle est composée d'un secteur pavillonnaire implanté sur les coteaux de la Butte Pinson et des abords du collège Lucie Aubrac.

La topographie de la partie Nord de ce secteur offre des vues lointaines sur l'ensemble de la commune de Villeteuseuse jusqu'au cœur de l'agglomération parisienne. Depuis la rue Gaston Noreux, il est en particulier possible de voir le Sacré cœur et la colline de Montmartre.

Un certain nombre de sentes piétonnes traversent le quartier et permettent de relier un point à un autre par des parcours spécifiques.

Ce secteur se caractérise par une homogénéité d'ensemble et s'inscrit, du point de vue des caractéristiques urbaines et paysagères, en continuité avec le secteur limitrophe située sur la commune de Pierrefitte-sur-Seine.

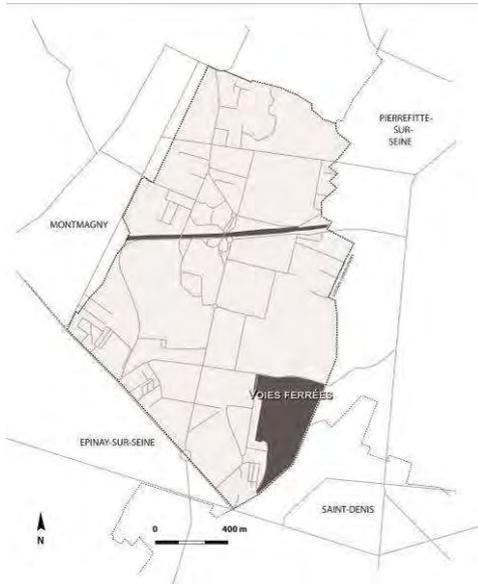
Au sein de la partie Sud de cette entité paysagère s'implantent le collège Lucie Aubrac et un tissu bâti pavillonnaire.

Cette entité paysagère se caractérise également par les ruptures visuelles et fonctionnelles avec le reste du tissu urbain de Villeteuseuse du fait des ruptures dans la continuité des ambiances paysagères liées au parc de la butte pinson, à la ZAE du château et aux voies ferrées qui traversent d'Est en Ouest le territoire communal.



Photographies : Asterra

### 2.2.6 Les voies ferrées



L'entité paysagère « voies ferrées » correspond à un paysage de grande infrastructure. Elle est composée des voies de la grande ceinture qui traversent le territoire communal d'Est en Ouest et des voies du RER D et du secteur du technicentre SNCF situé à l'extrémité Sud-Est de la commune.

La ligne de la Grande Ceinture sépare le Nord et le Sud du territoire communal. Elle dégage une continuité visuelle renforcée par le dédoublement des voies en cours de réalisation dans le cadre de la desserte du territoire par le Tram Express Nord. La nouvelle passerelle piétonne qui relie le Nord de la commune au secteur Allende/Université donne à voir sur les voies ferrées.

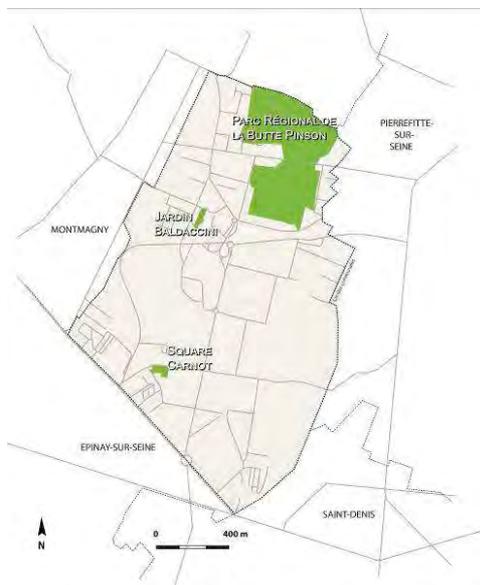
Les voies du RER D offre un paysage d'infrastructure couplé à un paysage industriel du fait de la présence du technicentre SNCF. Ce secteur se caractérise par des bâtiments de grands volumes couplés à de nombreux éléments verticaux (candélabres, poteaux électriques,...).

L'entité paysagère « voies ferrées » matérialise des limites du tissu urbain constitué et des différents quartiers de Villetaneuse. Les ruptures fonctionnelles dans les liaisons viaires sont doublées d'une rupture dans les continuités visuelles. Cependant, hormis de rares lieux qui offrent des vues dégagées sur les voies ferrées, celles-ci sont relativement peu perceptibles depuis les différents quartiers de la commune. Ceci peut s'expliquer par l'absence d'ouvrages de superstructure au niveau de la portion de la ligne de Grande ceinture qui traverse Villetaneuse et par la situation du technicentre SNCF en limite Sud du territoire communal.



Photographies : Asterra

### 2.2.7 Le Parc Régional de la Butte Pinson

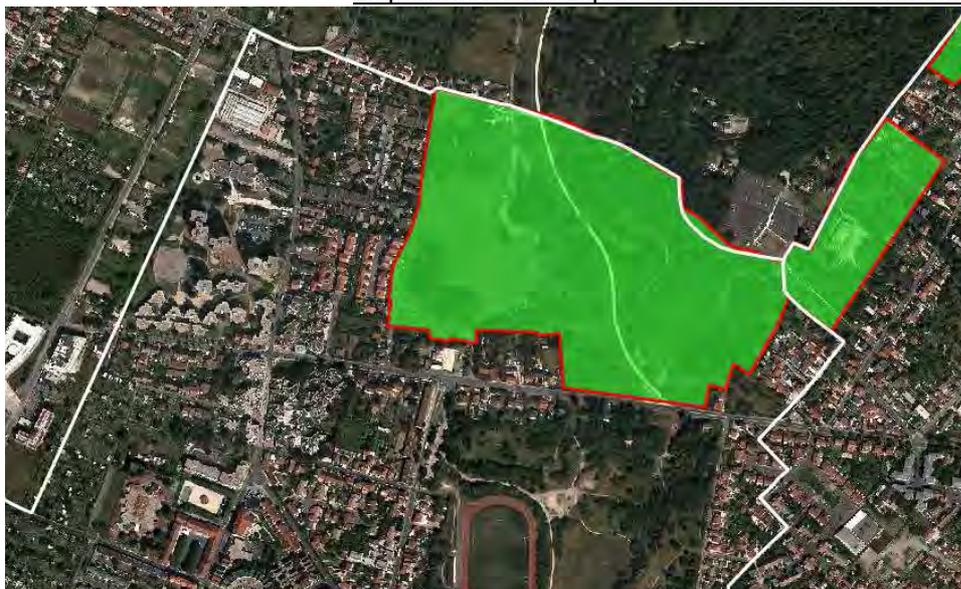


Le parc de la Butte Pinson constitue une entité paysagère majeure de la commune de Villetaneuse.

D'une superficie totale de 120 hectares sur 4 communes (Pierrefitte-sur-Seine, Groslay, Montmagny et Villetaneuse), sa superficie au sein du territoire communal est de 25 hectares.

Classé Espace Naturel Sensible en 1995, le parc peut être fermé en partie ou durant certaines périodes de l'année au public afin de préserver la biodiversité. Cet ENS est en parti géré par l'Agence des Espaces Verts d'Île-de-France avec qui les communes ont passé un engagement partenarial.

#### Le périmètre de l'Espace Naturel Sensible à Villetaneuse



Source : [geoportail93.fr](http://geoportail93.fr)

L'AEV a établi sur ce site protégé un Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF). Le PRIF est un engagement partenarial explicite entre une commune, l'AEV et le Conseil régional afin de pérenniser la vocation forestière, naturelle ou agricole d'un site délimité. C'est l'expression d'une décision politique concertée, permettant à la Région Île-de-France de mettre en œuvre une démarche et des actions de préservation et de mise en valeur des espaces ouverts et des paysages. Avec ce contrat :

- La commune s'attache à faire évoluer son Plan local d'urbanisme en cohérence avec la destination forestière, naturelle ou agricole du PRIF en respectant les espaces protégés et en limitant le mitage.
- L'AEV s'engage à préserver la biodiversité, les qualités écologiques, environnementales et paysagères du PRIF, à aménager et ouvrir ou public les espaces qui s'y prêtent et à maintenir les terres agricoles en culture.

- Le Conseil régional, quant à lui, veille à intégrer les PRIF dans le cadre du système régional des espaces ouverts corrélés à la ville dense, fidèle à ses orientations en faveur de l'agriculture périurbaine et sa politique de maintien de la biodiversité.

Cet espace constitue un véritable poumon végétal au sein d'un tissu urbain continu. Son sommet offre des points de vue sur la région parisienne jusqu'à la butte Montmartre. Pour la commune, il s'agit d'un véritable parc urbain surplombant les toits de Paris.

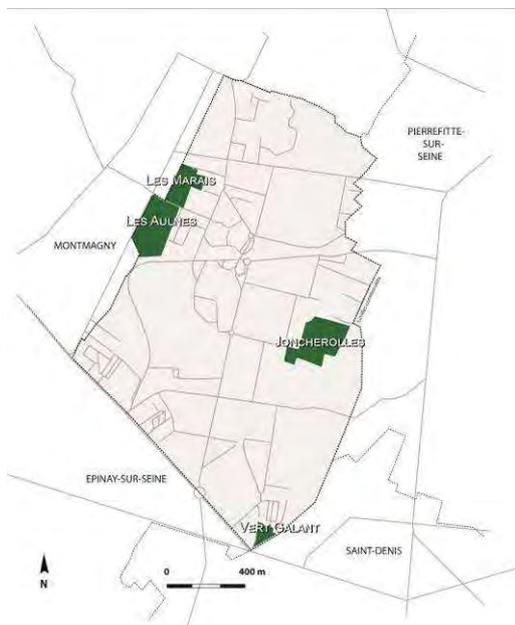
Le parc de la butte pinson est planté de grands arbres et arbustes permettant une alternance entre prairies et bosquets.

Quelques cheminements en stabilisé traversent le parc dont le ruban vert, aménagé entre 2009 et 2012, reliant les deux sommets de la Butte.



Photographies : Asterra. Source : Agence des Espaces Verts d'Ile-de-France (AEV)

## 2.2.8 Les jardins familiaux



Les jardins familiaux constituent également une entité paysagère majeure et caractéristique de la commune de Villetaneuse. Ils recouvrent en totalité 13,2 hectares, c'est-à-dire près de 6% de la superficie communale. Les premières parcelles ont été défrichées en 1965 à Villetaneuse pour le développement des jardins familiaux. Les petites parcelles créent des paysages très diversifiés composés des cabanes à outils, des espaces potagers, fleuris et plantés d'arbres fruitiers et ornementaux. Les jardins familiaux participent à l'identité paysagère et culturelle de Villetaneuse. Ils se développent aujourd'hui sur trois sites au sein du territoire.

Les jardins des Marais et des Aulnes situés à l'Ouest de Villetaneuse, en limite communale avec Montmagny. 250 jardins se sont développés sur d'anciennes réserves foncières destinées au développement futur de l'Université Paris XIII qui sont aujourd'hui sous gestion de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA). La gestion de ces jardins familiaux s'effectue par l'association des jardins familiaux des Joncherolles.

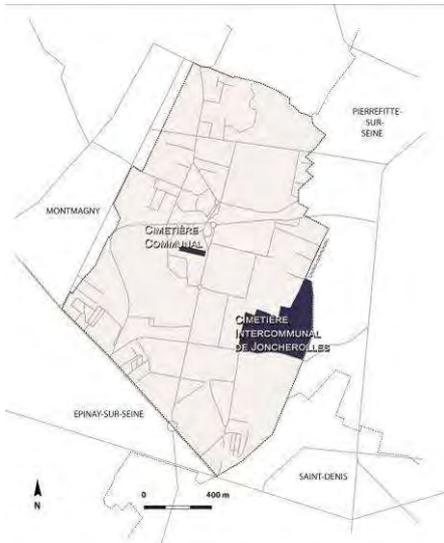
Les jardins des Joncherolles situés à l'Est de Villetaneuse. 450 jardins répartis sur les communes de Villetaneuse et Pierrefitte-sur-Seine se sont développés sur des réserves foncières du cimetière intercommunal des Joncherolles. La gestion de ces jardins est assurée par l'association des jardins familiaux de Villetaneuse.

Les jardins familiaux Vert Galant situés au Sud de la commune à côté du technicentre SNCF. Aménagés par le bailleur social de la cité jardin, il est le dernier espace aménagé.



Photographies : Asterra

## 2.2.9 Les cimetières



Les cimetières constituent une entité paysagère à part entière de Villeteuseuse.

Le cimetière communal est situé aux abords de la cité Salvador Allende. Il s'étend sur une surface de 6 000 m<sup>2</sup>. Ce cimetière à dominante minérale, est planté de quelques arbres isolés et d'un groupement d'arbres situé en son centre. Il est bordé par des logements collectifs au Sud et par une haie dense de conifères au Nord.

Le cimetière intercommunal des Joncherolles est situé à l'Est de la commune. Conçu dès son origine comme un vaste parc paysager qui s'étend sur près de 17 hectares, il est réparti sur les communes de Villeteuseuse et Pierrefitte-sur-Seine.

L'ensemble du domaine a été planté de 33 000 arbres d'ornements, conifères et arbustes dont des centaines de rosiers. Environ 2 km d'allées permettent aux visiteurs de parcourir les différents espaces.

Le cimetière des Joncherolles est géré par le syndicat intercommunal qui regroupe les communes d'Epinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen et Villeteuseuse.

Depuis son ouverture en 1977, le cimetière s'est agrandi, il a subi des rénovations et s'est doté d'un crématorium et d'un funéraire conçu par l'architecte Robert Auzelle.



Photographies : Asterra

## 2.3 LES PERSPECTIVES PAYSAGERES ET LES POINTS DE VUE REMARQUABLES

L'identité paysagère de Villetaneuse est également composée de perspectives paysagères et de points de vue remarquables qui structurent les perceptions sur la ville et donnent à voir les lignes de force du grand paysage.

Le paysage urbain de Villetaneuse est marqué par les immeubles de grande hauteur issus des grandes périodes de développement de la ville. Ces éléments de verticalité au sein du territoire attirent l'œil de l'observateur. Ils forment à ce titre des points d'appel qui structurent les perceptions paysagères et marquent les fonds d'horizon.

Les voies principales de Villetaneuse ainsi que les espaces ouverts tels que l'université, les jardins familiaux ou le cimetière intercommunal libèrent des perspectives vers ses structures verticales facilement identifiables de par leurs caractéristiques propres parmi lesquelles les tours du secteur Sud Langevin et les cités Allende, Grandcoing et Victor Hugo.

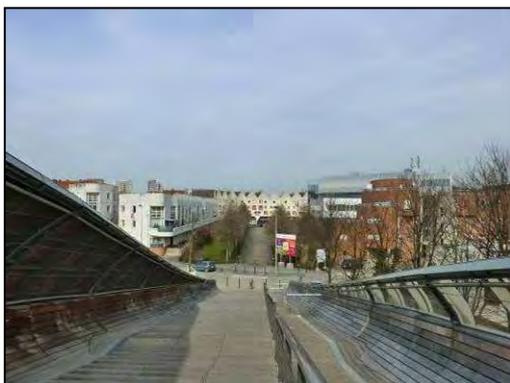
Le paysage urbain de Villetaneuse est également caractérisé par un certain nombre de bâtiments d'intérêt architectural ou paysager qui apparaissent de façon ponctuelle au sein de la ville mais qui participent à constituer une identité propre au territoire. Ces bâtiments sont des marqueurs de différentes époques de développement de Villetaneuse et de mouvements architecturaux très différents : château Laurent, église Saint-Liphard, groupe scolaire Jean-Baptiste Clément...

Par ailleurs, Villetaneuse est marquée par une entité paysagère forte : la Butte Pinson. Du fait de la topographie particulièrement marquée dans la partie Nord de la commune, les espaces végétalisés de la Butte Pinson marquent en effet les perspectives paysagères et forment un écran végétal qui clôture les fonds d'horizon. Ces vues qui se dégagent au sein de la ville renforcent le caractère de ville verte de Villetaneuse.

Le paysage de Villetaneuse se compose également d'un certain nombre d'évènements paysagers constitués par des perspectives paysagères et des points de vue sur le grand paysage. L'analyse paysagère de Villetaneuse a permis de relever les vues remarquables suivantes :

- depuis la passerelle piétonne : vue vers le centre-ville dont le Jardin « César » et vers l'Université Paris XIII au Sud ;
- depuis les voies en pente de la Butte Pinson (rue Gaston Noreux) à l'Est de Villetaneuse : vue lointaine vers le Sud de la ville et horizon dégagé permettant d'apercevoir la butte Montmartre et le Sacré Cœur ;
- depuis la rue Raymond Brosse : vue sur la Butte Pinson.

### Vues depuis la passerelle piétonne de Villetaneuse



*Photographies : Scure, Asterra.*

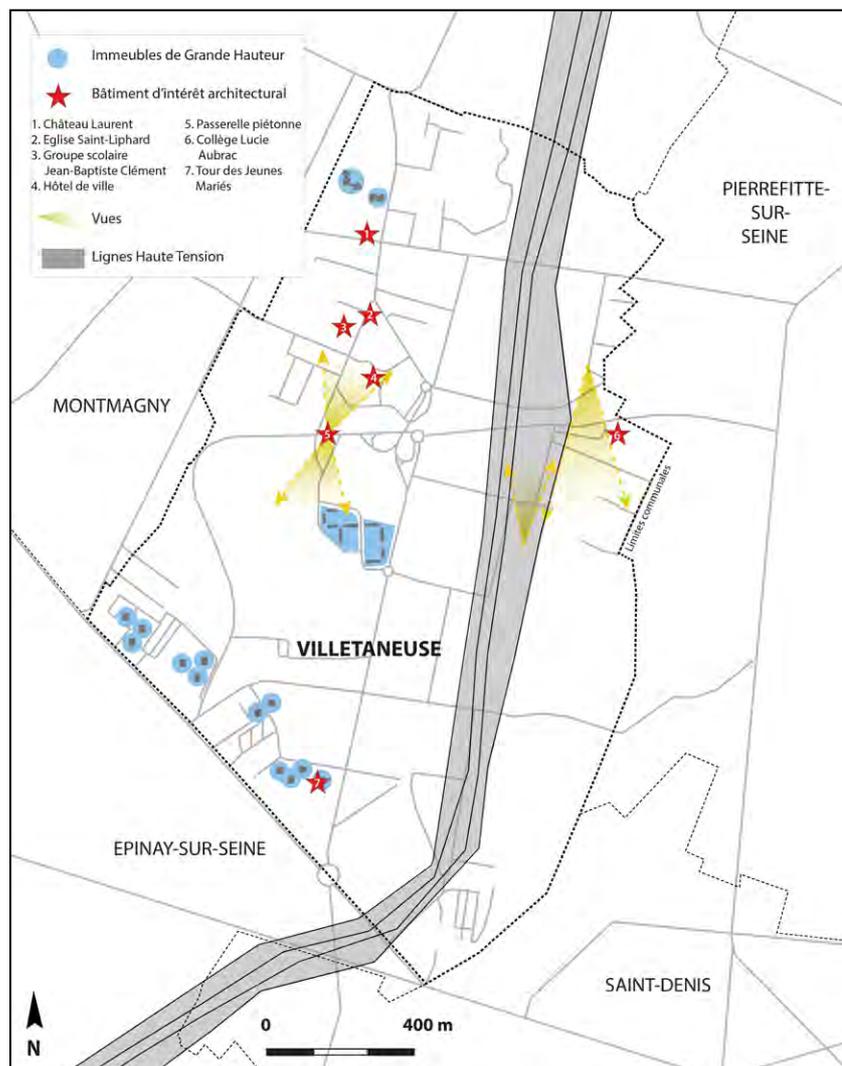
La qualité du paysage urbain de Villetaneuse est cependant impactée par la présence des lignes à hautes tensions qui traversent le territoire du Nord au Sud. Les pylônes constituent des éléments verticaux qui marquent les perceptions paysagères.

### Lignes électriques



Photographies : Scure, Asterra

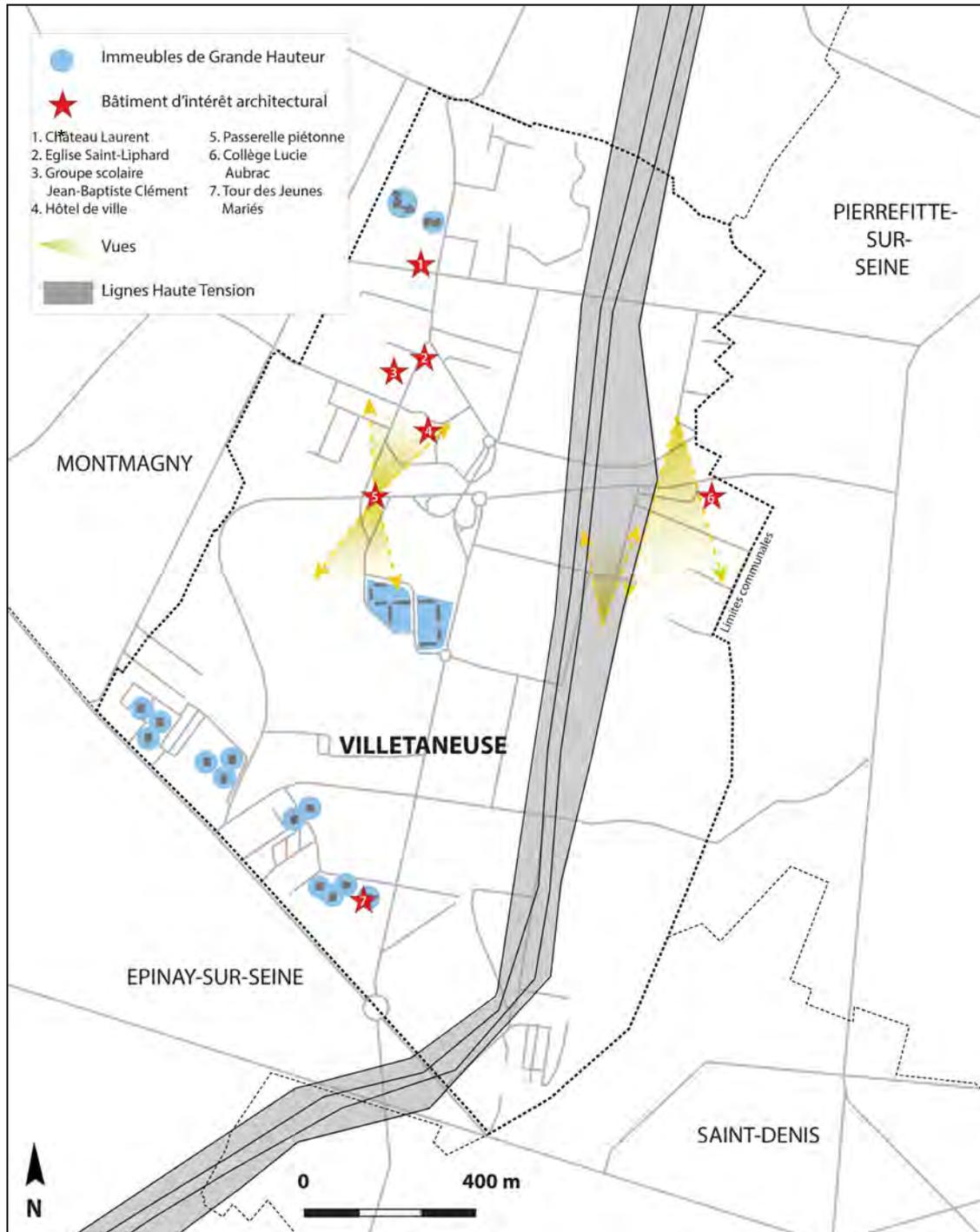
### Vues et éléments marquants du paysage à Villetaneuse



Réalisation : Asterra

## 2.4 LE PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL

### Le patrimoine urbain et architectural



Réalisation : Asterra

### 2.4.1 Les protections et inventaires du patrimoine

Aucun site ou bâtiment inscrit ou classé au titre de la loi sur les monuments historiques n'est recensé sur le territoire communal de Villetaneuse.

L'extrémité Ouest de la commune, au niveau de la limite communale avec Montmagny, et concernée par le périmètre de protection de la chapelle Sainte-Thérèse, édifice classé au titre de la loi sur les monuments historiques par arrêté du 1<sup>er</sup> septembre 1997.

Au sein de ce périmètre de protection, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est requis sur les permis de construire.

### 2.4.2 Les éléments bâti d'intérêt patrimonial

Bien que ne constituant pas des éléments bâtis protégés ou inscrits au titre de la loi sur les monuments historiques, Villetaneuse est riche d'éléments bâti aux formes, hauteurs et aux époques très variées qui témoignent des différentes époques de développement urbain de la ville. Les éléments inventoriés comme appartenant à ce titre au patrimoine urbain d'intérêt local sont décrits ci-après.

#### Le Château Laurent

Cette demeure couramment dénommée « Château Laurent » constitue un des derniers éléments bâtis témoins de l'ancien village de Villetaneuse avec le groupe scolaire Jean-Baptiste-Clément. Depuis son origine, le bâtiment a peu changé. Il accueille aujourd'hui le Centre d'Initiation Culturel et Artistique (CICA) de Villetaneuse.

Le château Laurent a été bâti au XIX<sup>ème</sup> siècle par un notable qui a fait fortune dans l'exploitation du gypse, secteur d'activités qui était alors en plein développement à Villetaneuse en lien avec les carrières de la Butte Pinson. Le gypse fut en effet utilisé comme matériaux de construction pour la plupart des grands travaux à Paris qui ont été réalisés au XIX<sup>ème</sup> siècle.

Cette ancienne maison bourgeoise est dotée d'une façade qui rappelle le style des villas balnéaires avec un aspect anglais. L'intérieur est composé d'un escalier monumental en bois qui donne accès aux étages. La décoration est luxueuse, le plafond est décoré de caissons en bois agrémenté de stuc peints ornés de pendentif à motif d'acanthé et de feuilles de chêne. Une porte en vitraux colorés confirme le style traditionnel des maisons bourgeoises de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle. Cette maison luxueuse était exceptionnelle pour la petite ville rurale et ouvrière qu'était à l'époque Villetaneuse.

#### Le Château Laurent (CICA de Villetaneuse)



Photographies : Scure, Asterra

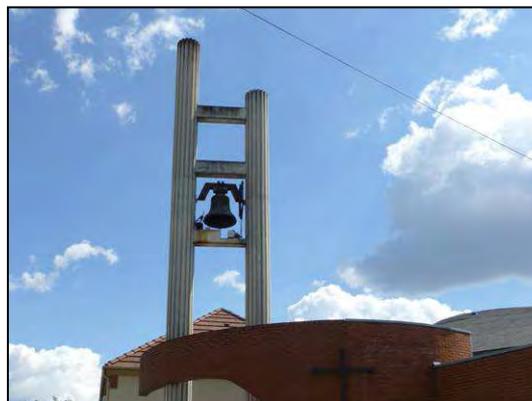
### L'église Saint-Liphard

L'église Saint-Liphard d'origine a été construite en 1217 en face du château, hors du village de Villeteuse à cette époque. L'église fut détruite en 1858 pour des raisons d'insalubrité et de localisation isolée par rapport au bourg de Villeteuse.

Une nouvelle église fut bâtie au sein du village. Cette église construite en pierre à plâtre locale avait la forme d'une croix latine composée d'une grande nef de 5 travées jusqu'au transept. La faible qualité du matériau de construction entraîna d'abord la démolition du clocher en 1908 puis tout le bâtiment en 1987 suite à l'effondrement de l'un des plafonds.

L'architecte Raymond Ferlay fut chargé de la construction de la nouvelle église qui fut inauguré en 1991. L'église a conservé la cloche de bronze de la précédente église. La nouvelle construction est constituée de briques et d'un campanile qui abrite la cloche. La nef est décorée de vitraux conçus par le maître verrier Dancel qui s'est inspiré des créations originales de la peintre Zilberman.

#### L'église Saint-Liphard de Villeteuse



### Le groupe scolaire Jean-Baptiste Clément

Le groupe scolaire Jean-Baptiste Clément fait partie des quelques éléments architecturaux marquant de l'ancien village de Villeteuse. Cet imposant groupe scolaire a été construit en briques en 1932. Le nom du bâtiment fait référence au poète et homme politique Jean-Baptiste Clément. Le groupe scolaire a bénéficié d'une rénovation engagée en 1996.

#### Le groupe scolaire Jean-Baptiste Clément



*Photographies : Scure, Asterra*

### L'Hôtel de ville

L'Hôtel de ville a été construit dans le cadre de la ZAC centre-ville et inauguré en 1993. Le bâtiment a été conçu par l'architecte Nina Schuch. Il a été conçu dès l'origine comme un bâtiment évolutif avec une distribution des pièces et nombre de bureaux modulables en fonction des besoins. Le bâtiment est conçu autour d'un grand patio central qui fait office de puits de lumière. L'emprise au sol global de l'hôtel de ville est un carré.

#### L'Hôtel de ville de Villeteuse



*Photographies : Scure, Asterra*

### La Tour des Jeunes Mariés

Les architectes Marine et Philippe Deslandes ont construit trois répliques identiques de la « Tour des Jeunes Mariés » en région Parisienne dans les années 1970 à Cergy-Pontoise, Noisiel et Villeteuse. Située aux abords de l'avenue de la Division Leclerc, la Tour des Jeunes Mariés a été conçue comme une nouvelle forme d'habitat novateur destinée à accueillir les jeunes couples qui souhaitaient s'installer à Paris.

L'édification de la tour répond à une logique des Trente Glorieuses de planification aussi bien familiale que territoriale en proposant aux jeunes couples un habitat moderne et transitoire avant d'accéder à un logement familial. Les formes courbes de la tour s'opposent à l'architecture anguleuse de Jean Renaudie. La distribution des logements à l'intérieur de la tour repose sur le concept de « cellules autonomes » permettant chacune d'assurer les besoins d'une cellule familiale.

#### La Tour des Jeunes Mariés



*Photographies : Scure, Asterra*

### Le Funérarium du cimetière des Joncherolles

Conçu par Robert Auzelle, grand prix de Rome, spécialiste de l'aménagement de cimetières, cet ensemble funéraire est un modèle unique en Europe de par ses aspects paysagers et par l'éventail et la complémentarité des services qu'il propose.

#### La Funérarium du cimetière des Joncherolles



*Source : funérarium des Joncherolles*

### La passerelle piétonne

La passerelle piétonne de Villetaneuse a été conçue par l'agence d'architecture, de design et d'ingénierie DVVD dans le cadre du Projet Urbain et Universitaire (PUU) de Villetaneuse. Inaugurée en 2012, elle permet de faciliter les liaisons entre le centre-ville et le quartier Allende/Université et de desservir la nouvelle gare « Villetaneuse Université ».

La passerelle a été conçue comme une feuille qui s'enroule et se déroule le long de la traversée. Sa structure est composée d'une armature métallique et habillée d'Ipé, un bois brésilien imputrescible provenant d'exploitations certifiées. L'ouvrage s'étire sur 150m de long et 6m de large et est d'une hauteur de 6,5m au point le plus haut. Elle permet d'enjamber les voies et offre des vues vers le quartier de l'université et du centre-ville.

La passerelle a été récompensée par le Site New Yorkais Architizermonde dans la catégorie Architecture+Mobility pour le prix du jury et avec le prix du public du concours A+ Awards.

#### La passerelle piétonne de Villetaneuse



*Photographies : Scure, Asterra.*

### **Le collège Lucie Aubrac**

Le collège Lucie Aubrac a été conçu par l'architecte Jacques Soucheyre pour le compte du Conseil général de Seine-Saint-Denis.

Les bâtiments forment un « U » s'ouvrant au centre sur la cour de récréation. Sur l'extrémité Est du terrain se situent également 4 logements de fonction pour le personnel le long de la rue des Joncherolles.

Le collège marque l'identité de l'entrée de ville depuis Pierrefitte-sur-Seine. Il contraste avec le tissu pavillonnaire environnant mais s'accorde avec son échelle grâce à un principe de fragmentation des volumes et de décrochements des terrasses. L'ensemble du collège articule des volumes simples où les lignes horizontales dominent sur les lignes verticales.

#### Le collège Lucie Aubrac



*Photographies : Scure, Asterra.*

### **2.4.3 Les ensembles bâtis d'intérêt patrimonial**

La commune est également riche d'ensembles bâtis qui marquent l'identité du paysage urbain de Villeteuse de par leur cohérence d'ensemble et leurs caractéristiques architecturales. Les ensembles inventoriés comme appartenant à ce titre au patrimoine urbain d'intérêt local sont décrits ci-après.

#### **La cité Renaudie**

Engagée dans le cadre de la ZAC centre-ville qui avait notamment comme objectif la résorption de l'habitat insalubre dans l'ancien village de Villeteuse, la cité « le Vieux Pays » a été construite entre les années 1976 et 1983 sous la direction de l'architecte Jean Renaudie reconnu pour ses œuvres originales en matière d'habitat social.

Jean Renaudie propose un vaste projet pour unifier les différents quartiers de la commune qui souffre à l'époque de manque d'unité et de continuité urbaine. L'architecte prévoyait initialement de couvrir la voie ferrée afin d'intégrer le quartier de l'université à la ville, ce qui n'a finalement jamais été réalisé. Cependant, le projet a permis la résorption de l'habitat insalubre et 247 logements ont été construits ainsi qu'une bibliothèque et 600 m<sup>2</sup> de commerces en pied d'immeuble.

La cité a été conçue sur un effet d'enchevêtrement des espaces, des logements et des équipements publics. Les différents bâtiments ont pour base une trame carrée au sol sur laquelle sont organisés en étoiles les plateaux en élévation. Les logements ont été pensés en gradins jusqu'à une hauteur de 5 étages avec un rez-de-chaussée réservé aux commerces. L'enveloppe extérieure est constituée de murs maçonnés en blocs creux agglomérés de granulats lourds hourdés en mortier.

Des baies avec des menuiseries en bois de grande hauteur s'insèrent dans les murs. Les nombreuses terrasses en pointes prolongent les logements vers l'extérieur, elles sont souvent engazonnées ou plantées d'arbustes. L'architecte refusait le concept de typologie pour produire idéalement des logements tous différents.

La cité Renaudie a bénéficié récemment d'une réhabilitation complète engagée dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine (PRU) sur le centre-ville de Villetaneuse.

#### La cité Renaudie du « Vieux Pays »



*Photographies : Scure, Asterra*

#### **La cité Salvador Allende**

La cité Salvador Allende a été construite dans les années 1970 par l'architecte Adrien Fainsilber sous maîtrise d'ouvrage de l'Etat. Cette cité était destinée à accueillir les étudiants et le personnel de l'université Paris XIII. La cité était organisée en 14 bâtiments formant des cours fermées desservies par un système de passerelles et de coursives reliant les bâtiments. Surdimensionnée par rapport aux besoins de logement sur place du personnel de l'Université, les logements ont été peu à peu confiés à un bailleur social.

Le passage à plusieurs gestionnaires successifs et les problèmes d'usage ont entraîné une dégradation progressive des bâtiments et des espaces extérieurs. La cité souffrait également d'un enclavement et d'un éloignement des commerces, des équipements et des services. La cité a été réhabilitée dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine (PRU) engagée sur Villetaneuse. 161 logements ont été démolis, 281 logements ont été réhabilités, de nouvelles voies de desserte ont été créées, les espaces extérieurs ont été réaménagés et une résidentialisation a été mise en œuvre.

#### La cité Salvador-Allende



*Photographies : Scure, Asterra*

### L'Université Paris XIII

La réforme Edgar Faure impose de substituer 13 universités pluridisciplinaires autonomes aux facultés de l'université de Paris. La commune de Villeteuse accueille l'une d'elles en 1970 : l'Université Paris XIII. Les bâtiments ont été construits en 1970 de façon concomitante à la cité Salvador Allende. L'architecte Fainsilber a conçu des structures modulables afin d'adapter les bâtiments aux futurs nouveaux usages et disciplines sur le modèle de l'architecture fonctionnaliste. Les bâtiments sont implantés au cœur de larges espaces verts au sein desquels les circulations s'organisent autour d'un forum central au travers de passerelles et de placettes intérieures. De nouveaux amphithéâtres sont aménagés dans les années 1990. Le gymnase a été réhabilité en 2011 dans l'objectif de permettre aux étudiants la pratique de sports variés.

#### L'Université Paris 13



*Photographies : Scure, Asterra*

## 2.5 SYNTHÈSE-ENJEUX

Le grand paysage de Villetaneuse est marqué par la présence de la Butte Pinson qui domine la plaine alluviale de la Seine. La ville appartient à la deuxième couronne de l'agglomération parisienne du point de vue de la densité de l'habitat.

A l'échelle de Villetaneuse, le paysage urbain se caractérise par une grande hétérogénéité d'ambiances et des formes urbaines contrastées sur une superficie communale modérée. 8 unités paysagères différentes ont pu être identifiées, chacune en elle-même étant de nature homogène ou hétérogène.

Villetaneuse est riche d'un patrimoine urbain constitué d'éléments bâtis ou d'ensembles urbains homogènes qui témoignent de l'histoire du développement urbain de la ville ou qui présentent un intérêt architectural ou identitaire.

Certains points de vue et vues lointaines constituent également des événements paysagers au sein de la ville et participent à l'identité du paysage urbain.

- Préserver les caractéristiques paysagères de Villetaneuse ;
- Aménager des espaces supports de transition urbaine et paysagère entre les différents secteurs contrastés de la ville ;
- Valoriser les éléments du patrimoine bâti et identitaire de la commune.



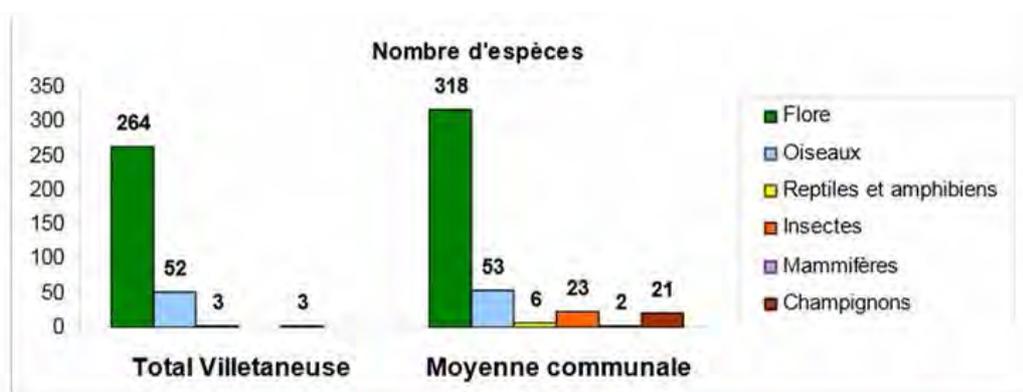
### **3 - LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LA BIODIVERSITE**

### 3.1 LA BIODIVERSITE A VILLETANEUSE

L'Observatoire Départementale de la Biodiversité Urbaine en lien avec la Direction des Espaces Verts du département de Seine-Saint-Denis a réalisé en Mars 2011 un état des lieux des connaissances de la biodiversité à Villetaneuse.

Il ressort de cet état des lieux que Villetaneuse présente une biodiversité relativement importante pour une ville tant urbanisée. Les données suivantes présentent le nombre d'espèces sur la commune par groupe taxonomique, comparé à la moyenne du nombre d'espèces par commune en Seine-Saint-Denis. Le tableau comprend la déclinaison de ce nombre d'espèces par sites.

La mention « autres sites » correspond aux zones en milieux urbains tel que les jardins privés, les squares communaux ou tout autres petits espaces verts.



Localisation par sites	Flore	Oiseaux	Reptiles et amphibiens	Insectes	Mammifères	Champignons	Total
La Butte Pinson	149						149
Parc départemental de Villetaneuse	79	46	1		1		127
Autres sites	216	45	3		2		266
<b>Total Villetaneuse</b>	<b>264</b>	<b>52</b>	<b>3</b>		<b>3</b>		<b>322</b>
<b>Moyenne communale</b>	<b>318</b>	<b>53</b>	<b>6</b>	<b>23</b>	<b>2</b>	<b>21</b>	<b>425</b>
<b>Total Département</b>	<b>1227</b>	<b>180</b>	<b>18</b>	<b>573</b>	<b>15</b>	<b>534</b>	<b>2547</b>

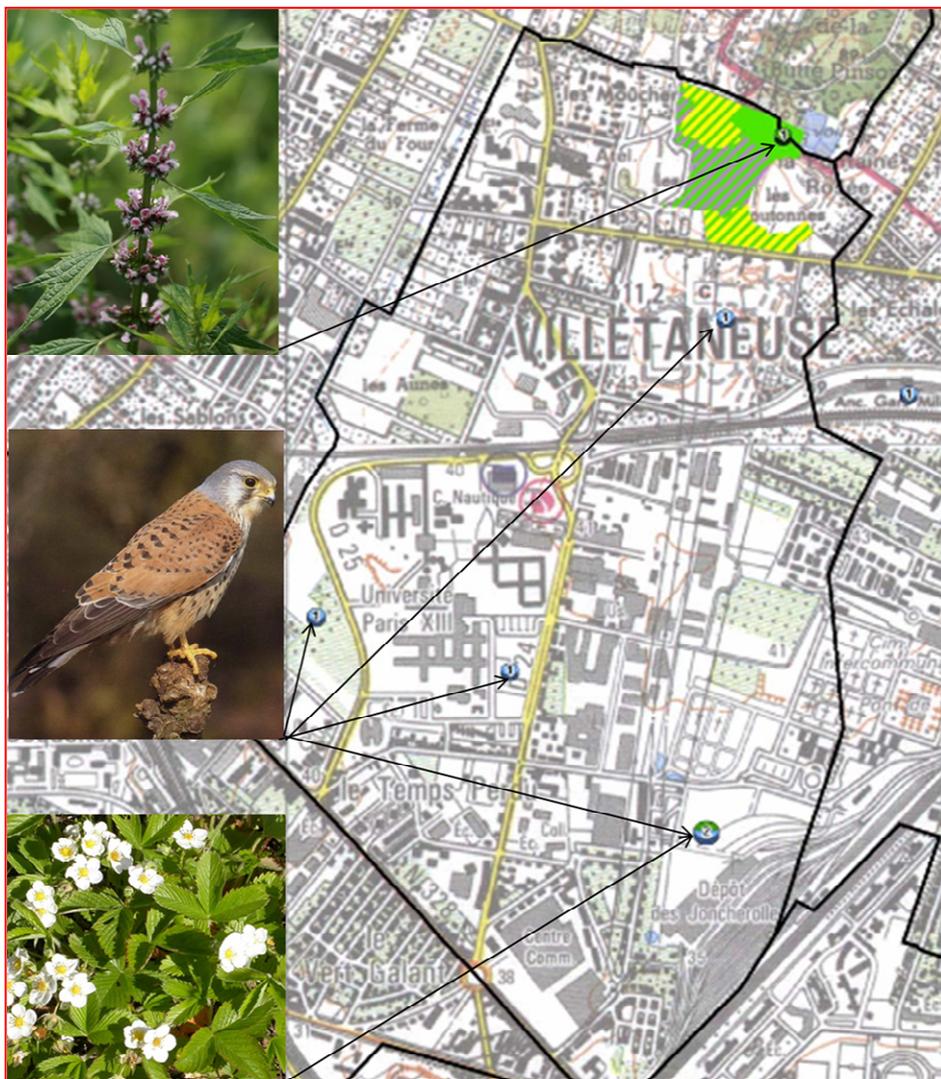
Sur la commune aucune analyse des insectes et des champignons n'a été réalisée.

Pour les autres espèces en termes de nombre, Villetaneuse se situe dans la moyenne des communes du département.

L'analyse révèle que le parc départemental de Villetaneuse situé sur la butte Pinson concentre la moitié des espèces observées sur la commune. Ce parc étant classé en partie en tant qu'Espace Naturel sensible, ce constat n'est pas étonnant et confirme la nécessité des mesures de protections établies sur ce périmètre. L'autre moitié des espèces de biodiversité recensées est disséminée sur toute la commune de Villetaneuse au sein des « autres sites » soit les jardins privés, les espaces verts publics (Jardin César, square Carnot, petits parcs ...) et autres (platebande, massifs fleuris, alignement d'arbre...). La partie urbaine de Villetaneuse est loin d'être dépourvue de biodiversité. Ce bilan prouve à quel point il est essentiel de maintenir, valoriser et créer de réelles trames vertes au sein des espaces urbanisés de la commune.

3 espèces à enjeux prioritaires sont inventoriées sur Villetaneuse :

- 2 espèces floristiques : le fraisier vert observé à proximité du cimetière des Joncherolles et l'agripaume cardiaque observée sur la butte Pinson ;
- 1 espèce d'oiseau : le faucon crécelle observé sur divers sites et notamment dans la prairie proche de l'Université.



### Légende

#### Espèces à enjeux de conservation prioritaire



Source : Etat de la connaissance de la biodiversité-Mars2011- Direction des Espaces Verts-  
Département de Seine-Saint-Denis

Les espaces de vie et de reproduction de ces espèces à enjeux prioritaires doivent faire l'objet de mesures de protection fortes en limitant l'urbanisation qui entraînerait une perturbation si ce n'est la destruction de ces biotopes.

13 autres espèces à enjeux élargis ont été recensées sur la commune de Villeteuseuse.

Il s'agit :

- 1 espèce floristique : Torilis à fleurs glomérulés
- 9 espèces d'oiseaux : Hirondelle de fenêtre, Moineau domestique, Moineau friquet, Gobemouche gris, Pic épeiche, Serin cini, Locustelle tacheté, Fauvette babillarde, Pouillot fitis
- 3 espèces de reptiles et amphibiens : Grenouille verte, Léopard des murailles et Orvet fragile



Locustelle tacheté



Fauvette babillarde



Torilis à fleurs glomérulés



Hirondelle de fenêtre



Moineau domestique



Orvet fragile



Gobemouche gris



Pic épeichette



Pouillot fitis



Grenouille verte



Moineau friquet



Serin cini



Léopard des murailles

### 3.2 LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La trame verte et bleue, notion introduite par la loi portant Engagement National pour l'Environnement dite loi « Grenelle I », désigne un réseau plus ou moins connecté d'espaces naturels, agricoles ou d'espaces verts permettant d'assurer le bon fonctionnement écologique d'un territoire. Elle joue un rôle essentiel pour la préservation de la biodiversité, capital naturel aujourd'hui menacé.

Même en milieu fortement urbanisé, la biodiversité est présente et se retrouve au niveau des parcs, jardins, pieds d'immeubles, grands alignements d'arbres, cimetières, terrains de sport.

Les éléments majeurs constitutifs de la trame verte et bleue à Villetaneuse sont constitués par les grands espaces paysagers dont bénéficie le territoire communal : le parc régional de la Butte Pinson, le cimetière paysager des Joncherolles et les jardins familiaux.

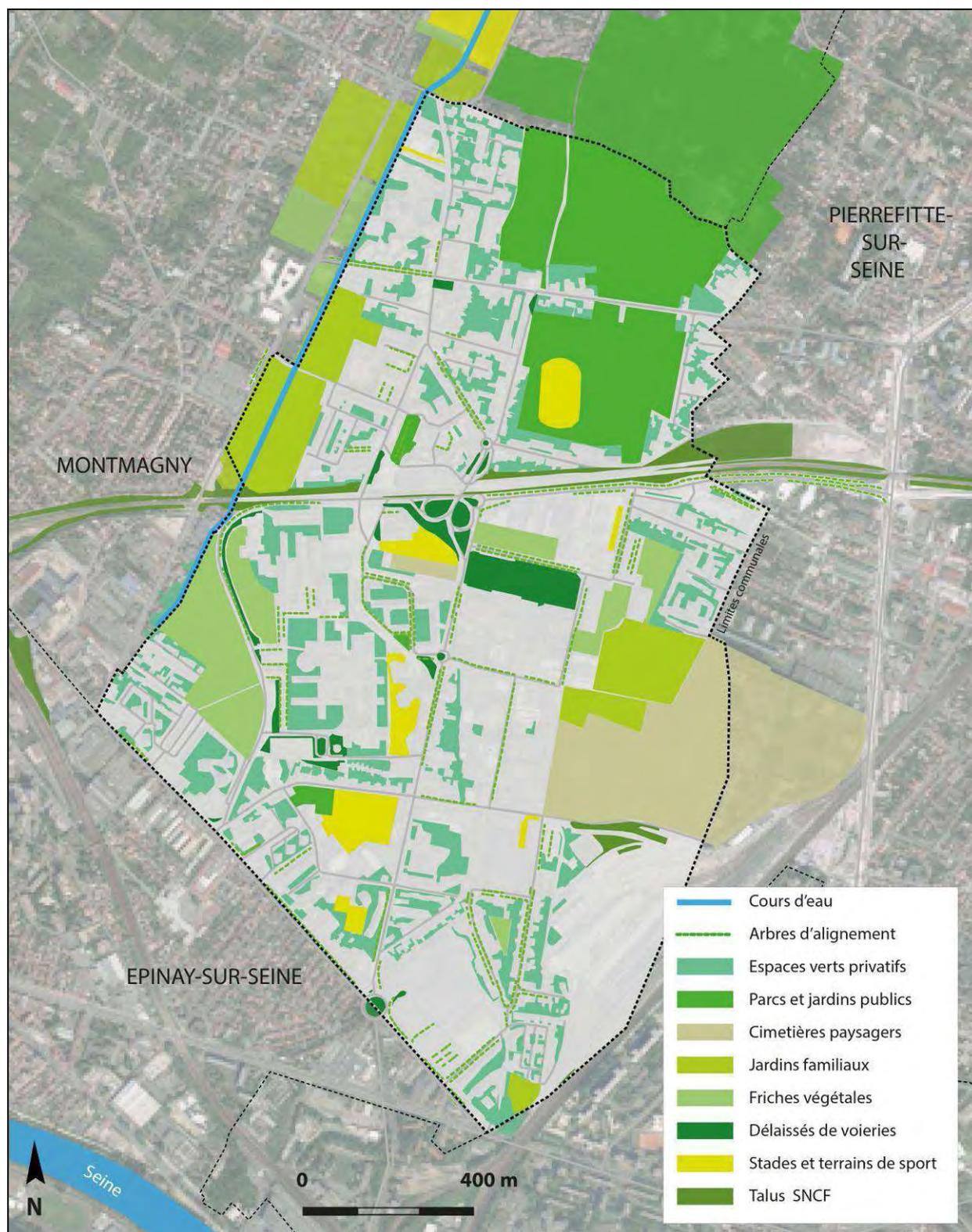
Au-delà de ces grands espaces paysagers qui constituent des cœurs de nature au sein de la ville, le territoire de Villetaneuse abrite une trame verte urbaine communale. Elle s'appuie sur des espaces qui forment des corridors en pointillés et qui s'inscrivent en complémentarité des grands corridors.

Cette trame verte urbaine se compose ainsi :

- des parcs et jardins publics qui constituent des poches urbaines de biodiversité et des zones refuges pour la faune et la flore ;
- les jardins familiaux dont la superficie est importante à Villetaneuse constituent des espaces ouverts végétalisés avec une diversité importante d'espèces cultivées (espèces légumières, fruitières, aromatiques, vivaces ornementales, arbres et arbustes) et également des zones refuges pour la faune ;
- les petits jardins privatifs qui composent le tissu pavillonnaire et les espaces extérieurs des grands ensembles d'habitat collectif qui participent à créer des espaces de nature en ville de façon discontinue ;
- des abords et des délaissés de voiries, qui en fonction de leur mode de gestion, constituent également des lieux supports de biodiversité ;
- les talus des voies SNCF qui forment d'importantes continuités d'espaces ouverts partiellement végétalisés peu entretenus qui constituent des espaces supports de déplacement de la faune et la flore ;
- des grands alignements d'arbres que l'on trouve aux abords des voies au sein de la ville. Ils assurent des connexions entre les grands corridors écologiques et les poches urbaines de biodiversité. Ce réseau linéaire est plus dense dans la partie sud de la commune ;
- les cimetières qui constituent des zones partiellement ou entièrement végétalisés qui constituent également des espaces supports de nature en ville ;
- les terrains de sport de plein air créent de vastes espaces ouverts au sein de la ville.

La trame bleue est représentée par le ru d'Arra. Ce petit cours d'eau est à découvert le long de la limite communale avec Montmagny. Bien que de largeur modeste, cet élément de la trame bleue participe au déplacement des espèces aquatiques et à créer des zones humides sur un axe Nord-Sud en direction de la Seine.

### Les espaces constitutifs de la trame verte et bleue à Villeteuse



Source : Asterra

La trame verte urbaine occupe une place importante sur le territoire de Villetaneuse et se décline sous des formes diversifiées. L'ensemble du couvert végétal au sein de la ville représente près de 102 ha, soit 45% de la superficie communale.

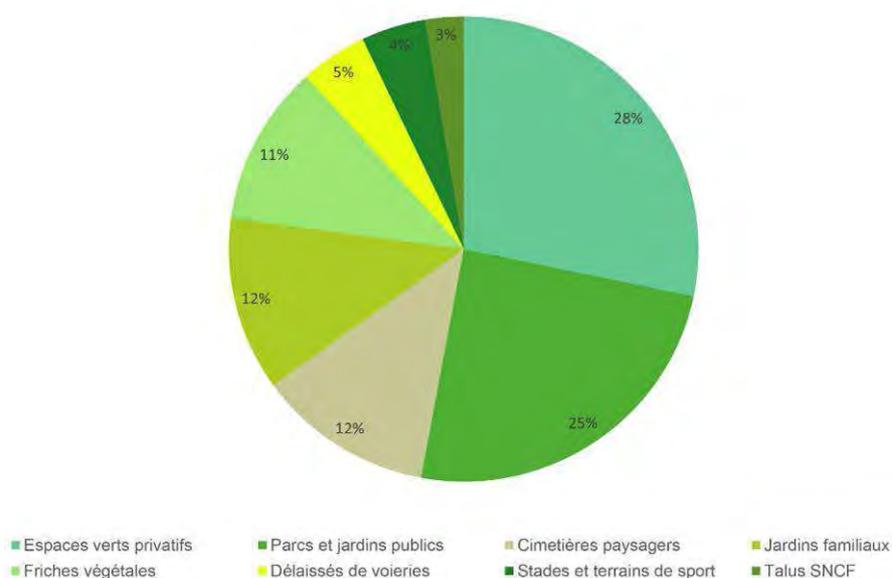
La typologie de la trame verte de Villetaneuse se compose ainsi :

- les espaces verts privatifs constituent la première entité verte de la ville. Ils représentent quelques 28% du couvert végétal ;
- les parcs et jardins publics représentent la deuxième entité verte avec près de 25% du couvert végétal total ;
- les cimetières représentent quelques 12% du couvert végétal ;
- les jardins familiaux comptent également pour 12% de l'ensemble de la trame verte urbaine ;
- les friches végétales, dont la friche formée par les réserves foncières de l'Université Paris 13, constituent une entité verte de 11% au sein de la ville ;
- les délaissés de voiries présents aux abords de l'ensemble des voies de la ville comptent pour 5% du couvert végétal total ;
- les stades et terrains de sport représentent 4% de l'ensemble ;
- les talus SNCF sont peu représentés à Villetaneuse avec 3% du couvert végétal global.

Les arbres d'alignement représentent un linéaire de près de 10 km au sein de la ville le long des rues de Villetaneuse.

L'analyse du couvert végétal de la commune montre que Villetaneuse est une ville verte. Cette analyse quantitative devra toutefois être complétée avec une analyse qualitative des différents types d'espaces.

#### Typologie d'espaces composant la Trame verte urbaine de Villetaneuse



Source : Asterra

### 3.3 LA PRESERVATION ET LE RENFORCEMENT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

#### 3.3.1 La trame verte et bleue à l'échelle micro-régionale

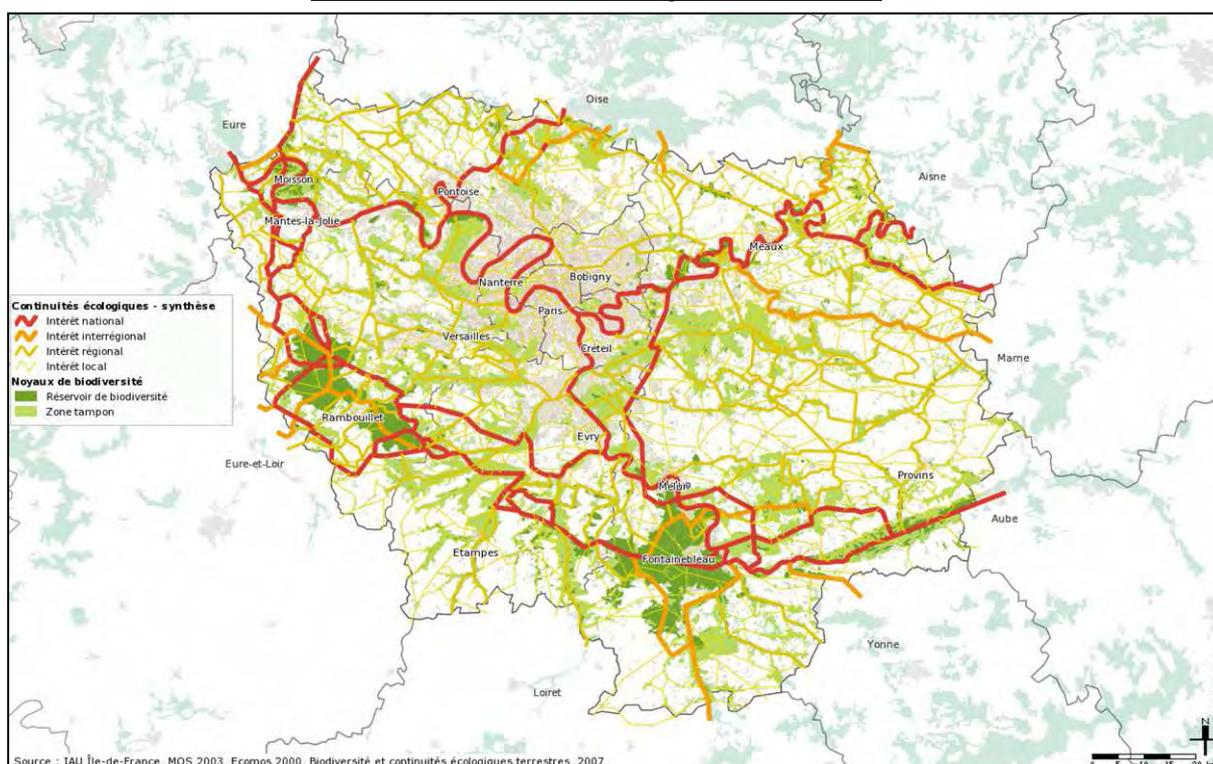
La diversité des substrats géologiques et la rencontre d'influences climatiques multiples au centre du Bassin parisien confèrent à la Région Île-de-France une importance particulière dans la trame verte et bleue nationale.

Le territoire francilien est soumis à trois influences climatiques : atlantique, méridionale et médio-européenne. Cette situation de carrefour biogéographique détermine différents milieux naturels : forêts, zones humides, pelouses calcaires, landes et cours d'eau. Elle définit également les aires de répartition géographiques des espèces de la faune et de la flore que l'on y trouve.

Il est ainsi possible d'identifier la Région Île-de-France comme un « territoire en mosaïque » composé d'espaces ouverts (fleuves, champs cultivés, parcs), d'espaces urbanisés plus ou moins denses et aussi d'espaces de transition entre l'armature des espaces ouverts et des structures urbaines.

La Région Île-de-France abrite des espaces naturels encore préservés qui constituent des territoires à enjeux majeurs : pelouses sèches, massifs forestiers, landes, zones humides, cours d'eau. Elle compte ainsi deux massifs forestiers exceptionnels (Rambouillet et Fontainebleau), quatre Parcs Naturels Régionaux, 22 réserves Naturelles Régionales, 35 sites labellisés Natura 2000. Le réseau Natura 2000 représente sur la région près de 8% du territoire francilien, on compte 10 sites orientés sur la protection des oiseaux (Zones de Protection Spéciale) et 25 sites site sur la protection des habitats naturels ou des habitants d'espèces de la faune et de la flore sauvage (Sites d'Intérêt Communautaire).

La trame verte et bleue en Région Ile-de-France



Source : IAURIF

La Trame verte et bleue s'inscrit dans une logique de maillage du territoire dans l'objectif d'assurer la bonne circulation des espèces dans un contexte de changement climatique et de forte urbanisation. En effet, pour beaucoup d'espèces, la conservation et l'amélioration de la qualité des habitats hébergeant les populations sont aussi importants que la circulation entre ces habitats.

Les enjeux régionaux pour la Trame verte et bleue concernent :

- la conservation des habitats remarquables et l'amélioration de la qualité d'ensemble des autres habitats ;
- la préservation et la reconquête des continuités écologiques ;
- la préservation et la restauration des éléments végétaux et naturels ponctuels (arbres isolés, mares) ;
- l'adaptation au changement climatique en garantissant une certaine perméabilité entre les espaces naturels ;
- l'amélioration de la connaissance des espèces et de la fonctionnalité des habitats.

### **3.3.2 Le schéma régional de cohérence écologique**

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est un document-cadre institué par la loi portant Engagement National pour l'Environnement dite Grenelle II et codifié à l'article L.371-3 du Code de l'Environnement.

Elaboré conjointement par l'Etat et la Région, il est établi pour une durée de six ans et doit prendre en compte les Orientations nationales pour la préservation et la restauration des continuités écologiques élaborées par l'Etat ainsi que les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE).

L'objectif du SRCE est de constituer un outil d'aménagement du territoire qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'espaces et d'échanges pour que les milieux naturels puissent fonctionner entre eux et pour que les espèces animales et végétales puissent comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer.

Le schéma est élaboré par l'Etat et la Région dans un cadre concerté auprès des acteurs de la région. Il comprend :

- une présentation et une analyse des enjeux régionaux relatifs aux continuités et aux trames, sur la base d'un diagnostic des continuités écologiques ;
- la cartographie de la trame verte et bleue d'importance régionale ;
- un plan d'actions, constitué de mesures contractuelles permettant d'assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques et d'un dispositif d'accompagnement pour leur mise en œuvre à l'échelle locale.

Les continuités écologiques constitutives de la Trame verte et bleue régionale comprennent deux types d'éléments : « les réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ».

Le SRCE a été approuvé par le Conseil régional le 26 septembre 2013, le schéma a été adopté par arrêté du Préfet de la Région Île-de-France le 22 octobre 2013.

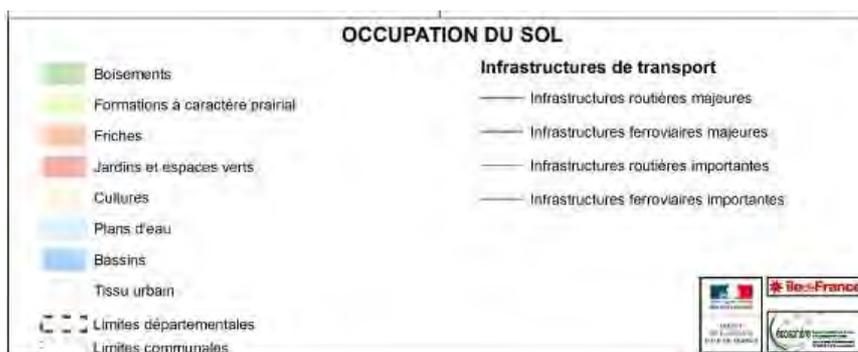
Le SRCE se doit à l'échelle régionale :

- identifier les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs, corridors, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration de continuités écologiques, et définir les priorités.

Les enjeux régionaux pour la préservation et le renforcement de la Trame verte et bleue micro-régionale qui concernent le territoire de Villeteuse se rapportent :

- aux continuités écologiques liées à la Seine et ses affluents : ces continuités d'intérêt national concernent le ru d'Arra situé à la limite communale avec Montmagny. Elles se rapportent aux continuités écologiques aquatiques. La préservation et le renforcement de ces continuités écologiques reposent sur la préservation du caractère naturel des cours d'eau et à leur renaturation éventuelle par une végétalisation des berges ;
- aux continuités écologiques liées aux infrastructures de transports : ces continuités d'intérêt local se rapportent aux continuités écologiques terrestres liées aux espaces de respiration des voies SNCF qui peuvent servir de zones-refuge ou de zone repos lors des déplacements de la faune et en particulier de l'avifaune.

SRCE : carte des composantes de la trame verte et bleue de la région Ile de France  
(Extrait de la Planche 7)



SRCE : Carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue en Ile de France (Extrait de la planche 7)



CARTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DES DÉPARTEMENTS DE PARIS ET DE LA PETITE COURONNE LÉGENDE	
<p><b>CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER</b></p> <p><b>Principaux corridors à préserver</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corridors de la sous-trame arborée</li> <li>Corridors de la sous-trame herbacée</li> </ul> <p><b>Corridors alluviaux multitrames</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le long des fleuves et rivières</li> <li>Le long des canaux</li> </ul> <p><b>Principaux corridors à restaurer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corridors de la sous-trame arborée</li> <li>Corridors des milieux calcaires</li> </ul> <p><b>Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le long des fleuves et rivières</li> <li>Le long des canaux</li> </ul> <p><b>Réseau hydrographique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer</li> <li>Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer</li> </ul> <p><b>Connexions multitrames</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux</li> <li>Autres connexions multitrames</li> </ul>	<p><b>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT</b></p> <p><b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes</li> <li>Principaux obstacles</li> <li>Points de fragilité des corridors arborés</li> </ul> <p><b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture</li> <li>Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)</li> <li>Obstacles sur les cours d'eau</li> <li>Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport</li> <li>Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport</li> </ul>
<p><b>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Réservoirs de biodiversité</li> <li>Milieux humides</li> </ul>	<p><b>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteurs de concentration de mares et mouillères</li> <li>Mosaïques agricoles</li> <li>Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés</li> </ul>
<p><b>CONTINUITÉS EN CONTEXTE URBAIN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Autres secteurs reconnus pour leur intérêt écologique</li> <li>Liaisons reconnues pour leur intérêt écologique</li> </ul>	

Source : DRIEE IDF

### 3.3.3 Le schéma directeur de la région Île-de-France

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), outil d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle régionale adopté par le Conseil régional du 25 octobre 2012, prévoit la préservation des espaces verts existants mais aussi la création de nouveaux espaces intégrés dans un réseau de liaisons vertes afin de constituer la composante publique d'une véritable Trame verte d'agglomération.

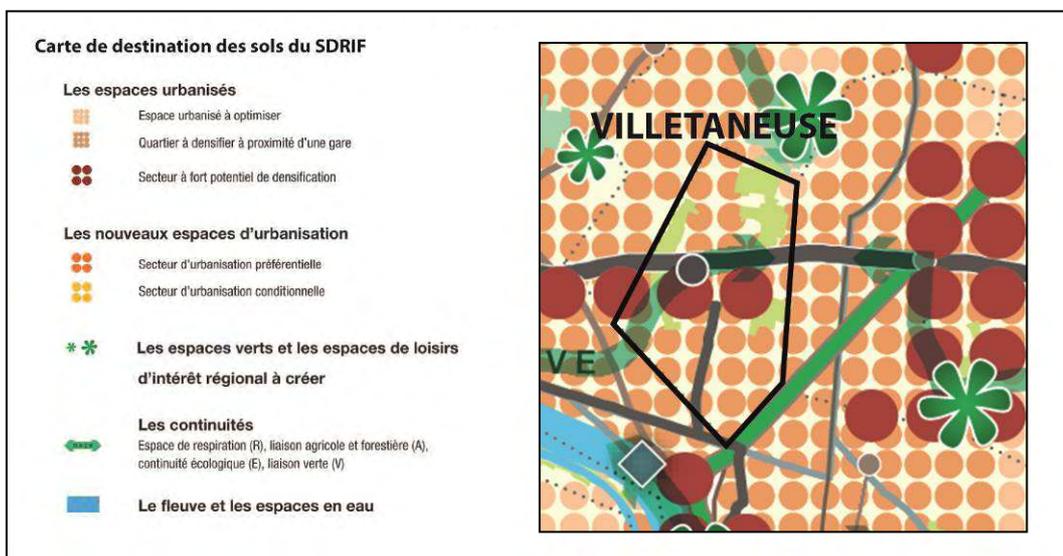
La Trame verte d'agglomération identifiée par le SDRIF s'appuie sur des continuités diversifiées : berges, alignements d'arbres, voies ferrées, talus,... Malgré des emprises parfois très faibles, les espaces végétalisés en milieu urbain, reliés entre eux par des éléments linéaires, constituent en effet les maillons du réseau écologique qui permet de favoriser la nature en ville.

Le SDRIF s'articule avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) qui identifie quatre sous-trames à protéger ou à reconstituer : arborée, bleue, herbacée, agricole. Pour chacun de ces sous-trames, les corridors écologiques comportent des tronçons sur lesquels les enjeux liés au développement urbain sont particulièrement forts.

Concernant la trame bleue, le SDRIF appelle à redonner de la perméabilité aux berges artificialisées et à les rendre végétales afin d'avoir au moins une des deux rives «praticables» pour les espèces sur une épaisseur de terrain la plus large possible dans l'objectif que les berges jouent pleinement leur rôle écologique.

Sur le territoire de Villeteuseuse, la Trame verte d'agglomération identifiée par le SDRIF concerne la liaison verte constituant une continuité écologique entre la Seine et les grandes infrastructures de transports, ligne de grande ceinture en particulier.

Le réseau de liaisons vertes intègre les vélo-routes et les itinéraires de promenades et de randonnées.



### **3.3.4 La préservation et le renforcement de la trame verte et bleue à Villetaneuse**

Le territoire de Villetaneuse abrite une trame verte et bleue riche constituée d'espaces formant des lieux supports d'une biodiversité urbaine.

Les enjeux majeurs de préservation et de renforcement de la trame verte et bleue à Villetaneuse se rapportent aux corridors écologiques aquatiques et terrestres participant à la Trame verte et bleue d'agglomération définie par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

Sur le territoire de Villetaneuse, est identifiée la liaison verte (V) constituée par l'avenue Jean-Baptiste Clément et le corridor écologique (E) lié aux voies ferrées de la ligne de Grande Ceinture.

La végétation des abords et des talus végétalisés ainsi que les espaces ouverts que constituent les voies ferrées forment en effet une liaison naturelle écologique support d'une biodiversité locale à préserver et renforcer. Sont en étroite relation avec ce corridor écologique les parcs, les jardins publics et les jardins familiaux situés à proximité des voies ferrées et en particulier le Parc Régional de la Butte Pinson.

Cette liaison verte joue le rôle de corridor écologique vers les grands parcs départementaux et les parcs boisés de la Seine-Saint-Denis, pour rejoindre ensuite la vallée de la Marne. Elle s'appuie en grande partie sur les principaux axes plantés dans l'objectif double d'un renforcement des circulations douces et du fonctionnement écologique du cœur de l'agglomération parisienne.

Les enjeux plus locaux de préservation et de renforcement de la trame verte et bleue à Villetaneuse se rapportent aux corridors écologiques d'agglomération définis par l'étude lancée par la Communauté d'agglomération Plaine Commune sur l'ensemble de son territoire.

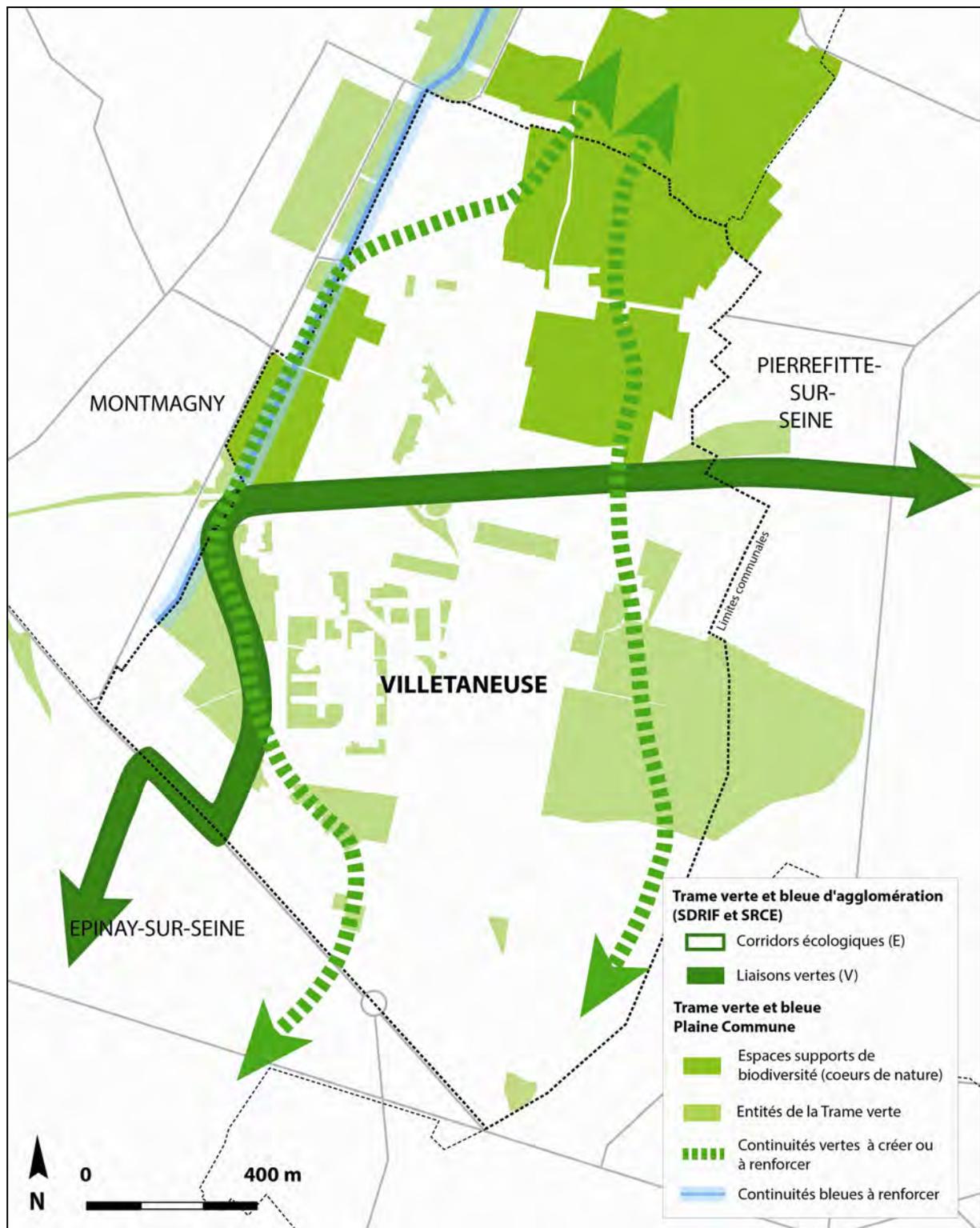
La trame verte et bleue d'agglomération s'appuie à Villetaneuse sur la ceinture verte du territoire :

- la ceinture verte Ouest de Villetaneuse constituée par les jardins familiaux permettant de faire la liaison entre le Parc Régional de la Butte Pinson au Nord et les friches végétales constituées par les réserves de l'Université au Sud ;
- la ceinture verte Est de Villetaneuse constituée par le Parc Régional de la Butte Pinson, le cimetière paysager des Joncherolles et les jardins familiaux.

L'étude de définition de la Trame verte et bleue lancée par la Communauté d'agglomération Plaine Commune identifie également comme corridor aquatique à restaurer le cours d'eau du ru d'Arra situé à la limite communale entre Villetaneuse et Montmagny.

La préservation et le renforcement de cette trame verte et bleue urbaine s'inscrit dans une logique globale de lutte contre l'érosion de la biodiversité et de maintien d'un bon fonctionnement écologique du territoire, à partir d'une logique d'échelles interdépendantes : nationale, régionale, départementale, intercommunale et communale.

### Les corridors écologiques identifiés sur le territoire de Villetaneuse



Réalisation : Asterra. Source : Plaine Commune

### 3.4 SYNTHÈSE-ENJEUX

Villeteuse est une ville verte dont le couvert végétal représente près de 45% du territoire communal. Au-delà des grandes entités paysagères qui constituent les cœurs de nature en ville, la trame verte urbaine se compose de différents éléments sur lesquels se structure le fonctionnement écologique du territoire : jardins familiaux, jardins privés, espaces extérieurs des grands ensembles,...

La trame bleue de Villeteuse se compose du ru d'Arra dont le lit, en partie découvert, qui se situe au sein des jardins familiaux de l'Aulne au niveau de la limite communale avec Montmagny.

Les documents supra-communaux appellent à préserver et renforcer la Trame verte et bleue du territoire communal, et notamment des grandes entités paysagères qui s'inscrivent dans les corridors écologiques d'importance régionale, depuis la Seine jusqu'aux massifs boisés des confins de l'Île-de-France.

- Identifier les espaces constitutifs de la trame verte et bleue urbaine à Villeteuse ;
- Caractériser la fonctionnalité écologique du territoire : continuités vertes, cœurs de nature en ville, corridors d'importance régionale ou locale,...
- Préserver et valoriser les ensembles paysagers d'intérêt pour leur rôle multifonctionnel : écologique, paysager, social, liaisons douces,...



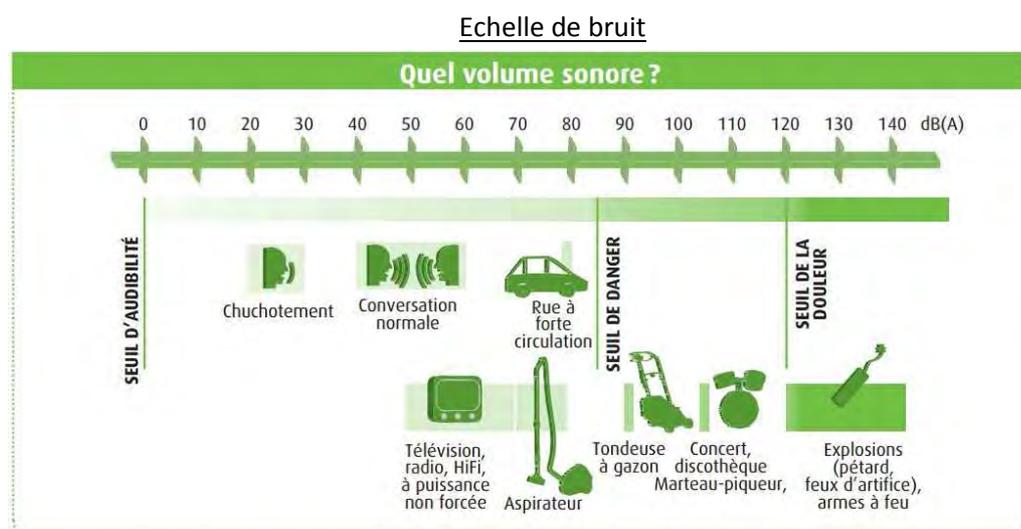
## **4 - LES NUISANCES SONORES**

## 4.1 LES CARTES STRATEGIQUES DU BRUIT

Le bruit est dû à une variation de pression régnant dans l'atmosphère. Il peut être caractérisé par sa fréquence et son amplitude mesurée en niveau de pression acoustique exprimé en décibel A (dB(A)).

L'échelle du bruit ci-dessous montre que les « bruits courants » varient de 50 à 60 dB(A), la valeur 60 correspondant au bruit d'une rue résidentielle.

La notion de gêne n'est pas associée à des niveaux de seuils de bruit caractéristiques à ne pas dépasser. Il s'agit en réalité de la « prise de conscience par un individu d'une situation sonore qui le perturbe dans ses activités » (définition de la norme 31.010 relative à la caractérisation et aux mesures de bruit dans l'environnement).



Source : Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie (MEDDE)

### 4.1.1 Les zones de bruit

La directive européenne relative à l'évaluation et la gestion du bruit dans les l'environnement (2002/49/C), ainsi que le décret relatif à l'établissement des cartes de bruit et des plans de préventions du bruit dans l'environnement du 24 mars 2006, ont comme objectif d'évaluer l'exposition au bruit des communes situées au sein de l'agglomération de plus de 250 000 habitants et de l'exprimer par une cartographie du bruit afin de pouvoir mettre en place des plans d'action : **les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)**. Dans ce cadre, la Communauté d'agglomération Plaine Commune a réalisé son plan de prévention en novembre 2013.

Le PPBE de Plaine Commune a été réalisé à partir du croisement des données cartes stratégiques de bruit réalisées par le département de Seine-Saint-Denis et des données issues des populations et des établissements sensibles tels que les écoles ou les établissements de santé.

Le bruit a été enregistré et cartographié selon les données de sources sonores routières, ferroviaires, aériennes et en provenance des activités industrielles exercées dans les installations classées (ICPE) fournies par le Conseil Général de Seine-Saint-Denis, l'Observatoire parisien du bruit BRUITPARIF.

Les niveaux de bruit ont été calculés à partir des relevés effectués sur le terrain avec un sonomètre. Cet outil permet d'évaluer l'évolution sonore en fonction du temps mais aussi de la circulation, du type de tissu urbain, les conditions météorologiques.

Ces données ont été modélisées afin de spatialiser les émissions sonores du territoire en fonction des différentes sources de bruit. Les cartes de bruit sont réalisées à partir de moyenne et ne prennent pas en compte l'apparition de phénomènes intempestifs tels que les klaxons ou le passage de véhicules de secours.

Sur chaque carte, les couleurs vertes témoignent de zones de calmes ou peu bruyantes, les couleurs de rouges à violet témoignent de zones bruyantes.

Les niveaux d'exposition au bruit sont traduits à l'aide de deux indicateurs définis par la commission européenne :

- **l'indicateur Lden (jour/soir/nuite)** qui traduit la gêne tout au long de la journée. Cet indicateur est calculé sur des niveaux de bruit relevés entre 6h et 18h, additionné aux niveaux de bruit relevés entre 18h et 22h (+ 5 dB(A)), additionné aux niveaux de bruits relevés entre 22h et 6h (+ 10 dB(A)). Cet indicateur prend en compte la sensibilité accrue aux bruits pendant les périodes nocturnes ;
- **l'indicateur Ln (nuit)** qui traduit la gêne durant la période nocturne de 22h à 6h.

#### Légende utilisée pour les cartes stratégiques de bruit



Source : Plaine Commune

L'analyse des cartes de bruit zoomée sur la commune montre que les sources principales de bruit à Villeteuse sont les axes routiers et les voies ferrées :

- les voies ferrées de la ligne de Grande ceinture et du RER D constituent la source principale de nuisances sonores. Les émissions modélisées mettent en évidence des impacts sonores importants durant la période diurne et nocturne ;
- les routes départementales (RD 24 et RD 25) constituent également des sources pollutions sonores à Villeteuse.

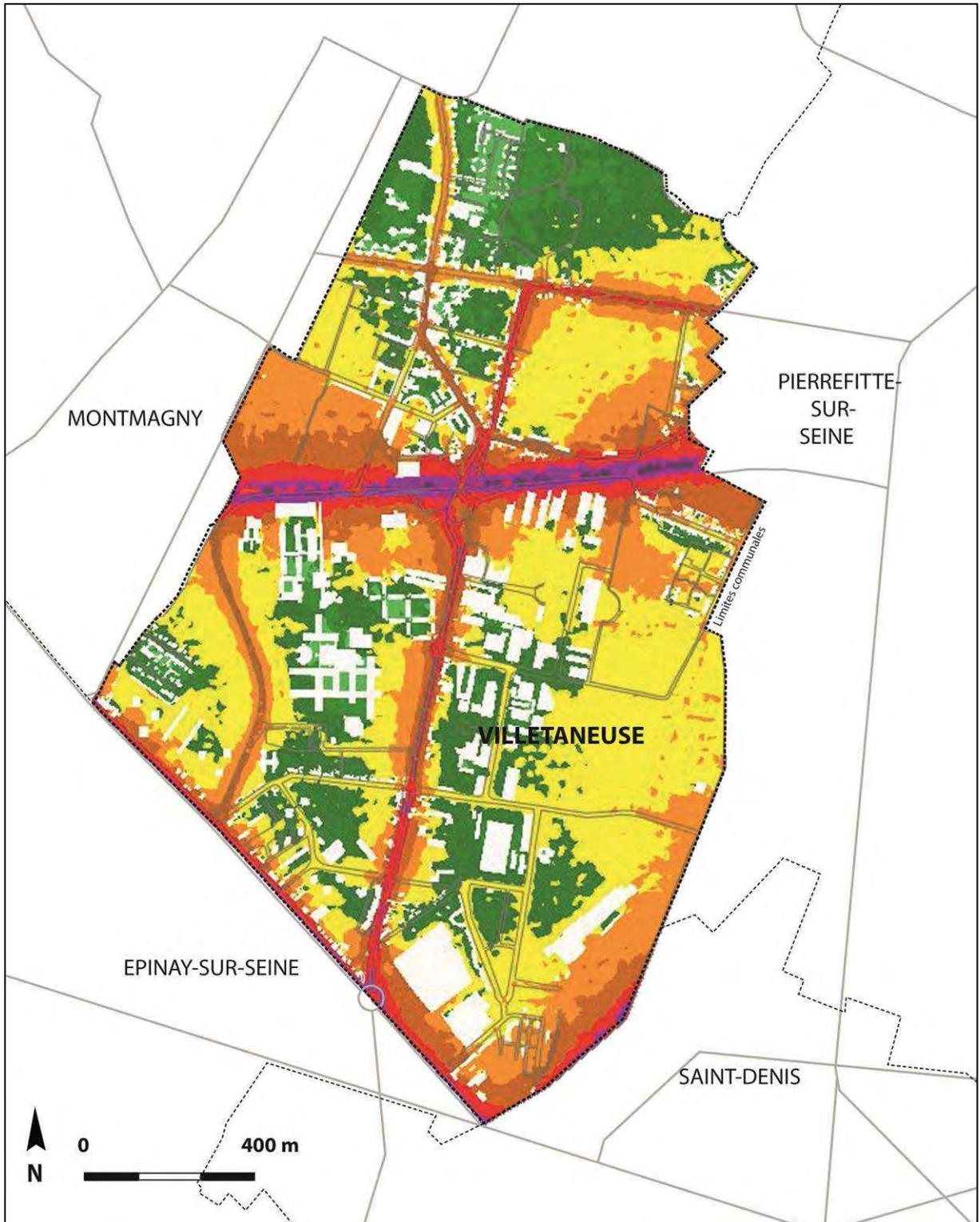
Les modélisations effectuées sur l'ensemble du territoire de Plaine Commune montre qu'environ 85% de la population est impactée par des nuisances sonores supérieures à 50 dB (A) et 20% par des nuisances sonores supérieures à 68 dB (A).

Les zones où les émissions sonores dépassent les seuils définis dans l'article L.572-6 du code de l'environnement peuvent être considérées comme des zones à forte pollution sonore.

#### Valeurs limites d'intensités sonores élevées définies dans le code de l'environnement

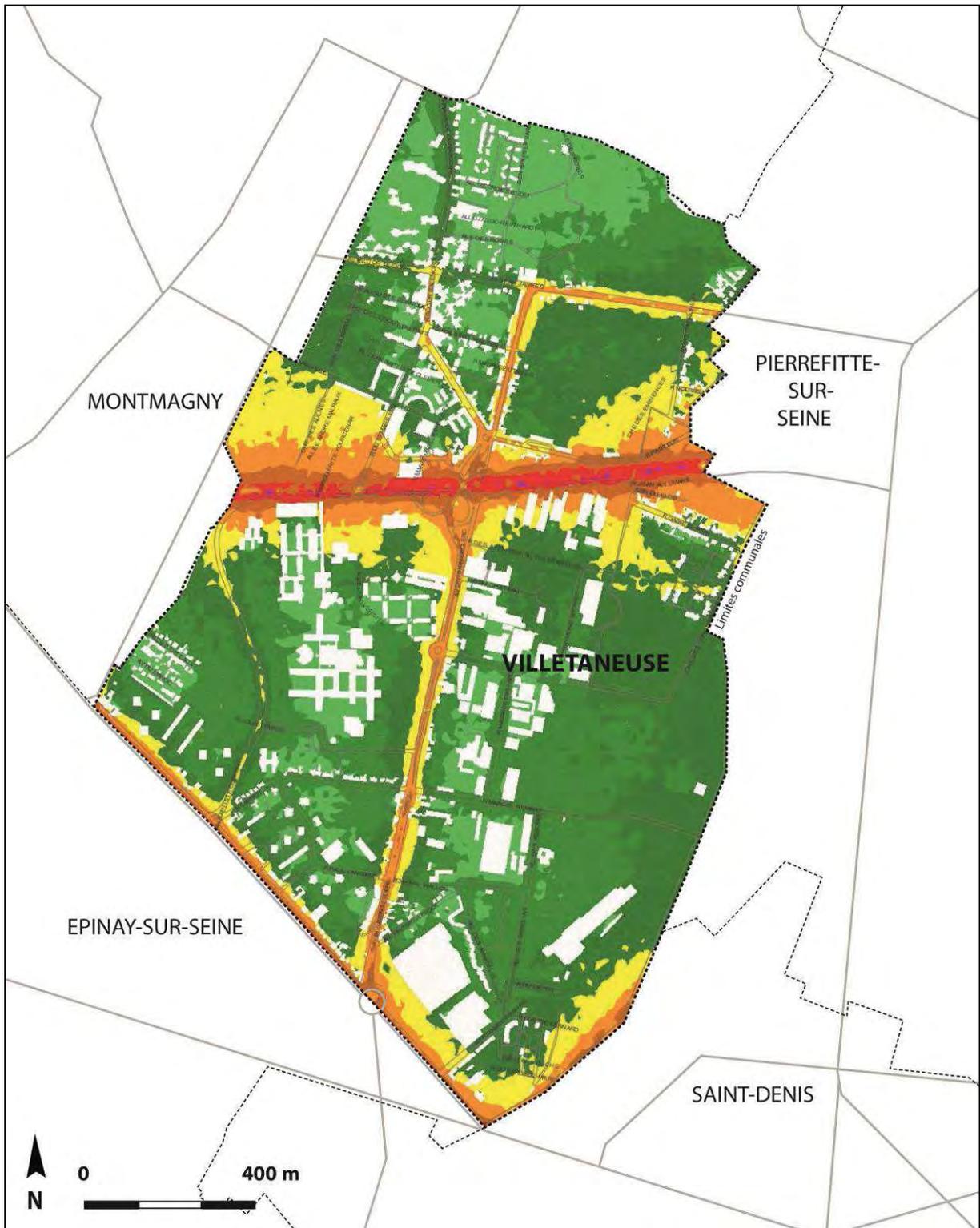
	ROUTES	VOIES FERREES
LDEN dB(A)	68	73
LN	62	65

Intensités sonores moyennes relevées sur une journée 6h -22h (Lden)



Source : Plaine Commune

Intensités sonores moyennes relevées sur une nuit 6h -22h (Lden)



Source : Plaine Commune

Dans le cadre de la mise en service du Tram Express Nord prévue en 2017 entre Epinay-sur-Seine et le Bourget, des études acoustiques ont été réalisées sur le territoire. Pour cela, un sonomètre a été posé sur le toit du collège Paul Eluard à Villetaneuse afin d'avoir des données sonore avant et après la mise en service de la Tangentielle Nord.

Afin de réduire les nuisances acoustiques liées à la ligne de grande ceinture, des travaux d'isolation phonique d'un certain nombre de bâtiments jouxtant la voie ferrée sont prévus ainsi l'installation de murs anti-bruit.

La situation à l'avenir devrait ainsi s'améliorer à l'avenir sur le territoire communal par rapport aux nuisances sonores liées à la ligne de Grande ceinture.

Les travaux de réaménagement de l'avenue de la division Leclerc dans le cadre de l'arrivée du Tram'y vont également permettre de diminuer les nuisances sonores liées à cet axe de transit principal Nord-Sud du territoire communal. Le réaménagement des voies a en effet été conçu dans l'objectif d'améliorer la hiérarchisation du réseau viaire et d'éviter les phénomènes de reports de trafic.

L'élaboration du PPBE de Plaine Commune a permis également d'identifier l'ensemble des établissements sensibles au bruit. A Villetaneuse ont notamment été repérés les établissements scolaires, la crèche départementale aux abords de la N328, l'Université Paris XIII et le foyer logement.

#### **4.1.2 Les zones de calme**

D'après la directive européenne 2002/49, les zones de calme se définissent comme des « *espaces extérieurs remarquables pour leur faible exposition au bruit, dans lesquels l'autorité qui établit le plan souhaite maîtriser l'évolution de cette exposition compte tenu des activités humaines pratiquées ou prévues* ».

Un référentiel a été publié suite à la demande du Ministère de l'Environnement et du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire en 2008 pour encourager et engager une réflexion auprès des collectivités sur l'aménagement des zones de calme : « Référentiel national pour la définition et la création des zones calmes ».

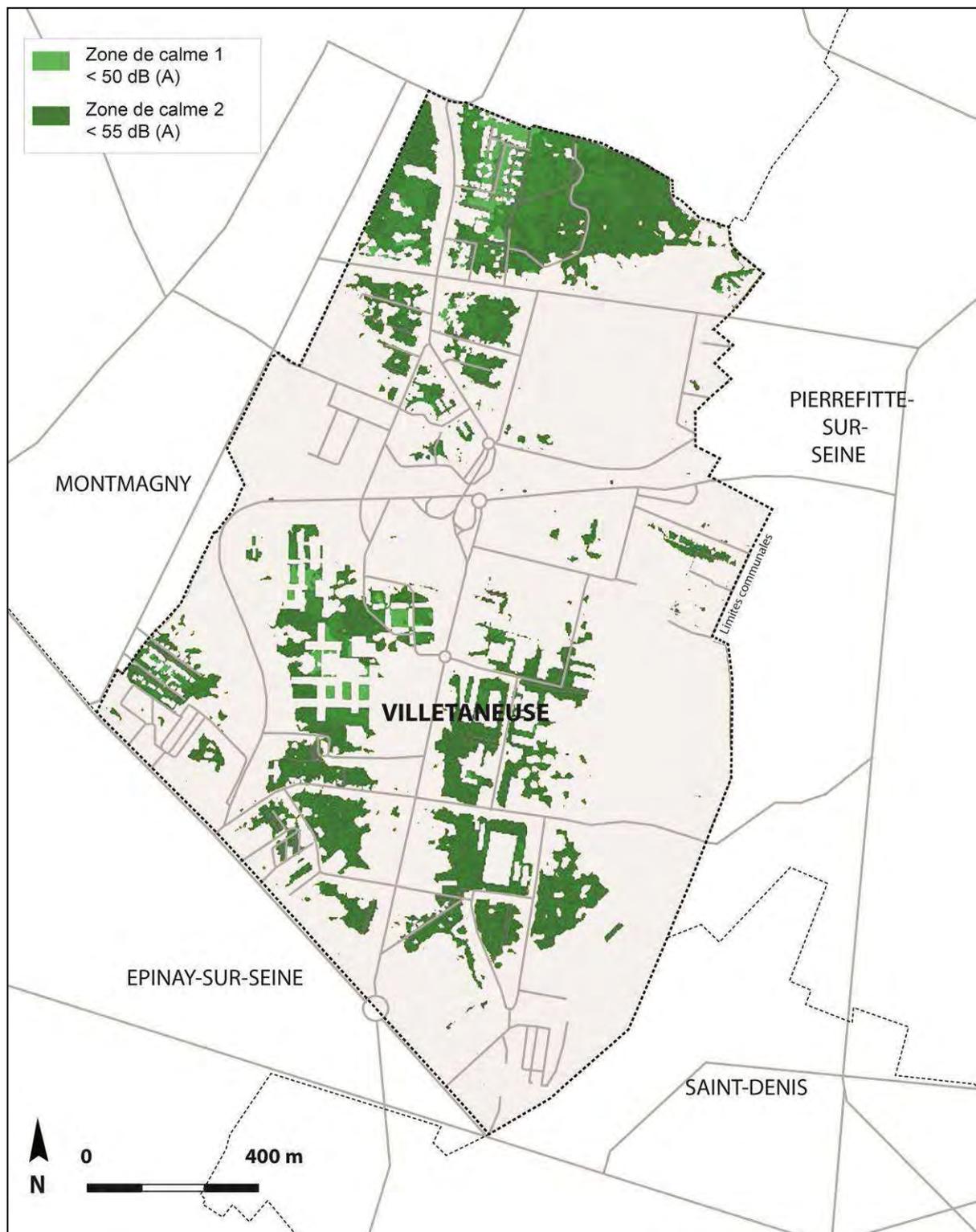
Dans ce cadre, la Communauté d'agglomération Plaine Commune a lancé une réflexion sur l'identification des zones calmes sur le territoire et la définition de prescriptions particulières relatives à leur modalité d'aménagement et de gestion.

Un travail de cartographie a été entrepris permettant l'identification des zones où le niveau sonore est inférieur à 50 dB (A) et les zones où le niveau sonore est compris entre 50 et 55 dB (A).

Les zones de calme identifiées à Villetaneuse sont :

- le Parc régional de la Butte Pison et les cœurs d'îlots de la partie Nord du territoire communal ;
- les espaces verts constitutifs de l'Université Paris 13 ;
- le cœur de la ZAE du château ;
- les cœurs d'îlot de certains quartiers pavillonnaires.

## Localisation des zones de calme à Villeteuseuse



Réalisation : Asterra. Source : Plaine Commune

## 4.2 LE CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES

Conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 juillet 2013 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, certaines infrastructures de transports ont été classées par arrêté préfectoral au titre des infrastructures sonores.

La classification des infrastructures de transports terrestres en fonction des émissions sonores engendrées a pour effet d'introduire des règles constructives, à savoir des normes d'isolement acoustique de façade, à toute construction érigée dans un secteur identifié.

Ce recensement concerne les routes nationales, les routes départementales, les voies communales et les voies ferrées.

Le classement des infrastructures terrestres comprend :

- les voies routières dont le Trafic moyen journalier annuel (TJMA), existant ou prévu, sont supérieures à 5 000 véhicules par jour ;
- les lignes ferroviaires interurbaines assurant un TJMA supérieur à 50 trains ;
- les lignes en site propre de transports en commun et les lignes ferroviaires urbaines dont le TJMA est supérieur à 100 autobus ou trains.

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en cinq catégories selon le niveau de bruit qu'elles génèrent.

### Catégories de classement des infrastructures suivant le niveau sonore

Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit correspondant	Niveau sonore $L_{aeq}$ au point de référence en période diurne en dB (A)	Niveau sonore $L_{aeq}$ au point de référence en période nocturne en dB (A)
1	300 m	83	78
2	250 m	79	74
3	100 m	73	68
4	30 m	68	63
5	10 m	63	58

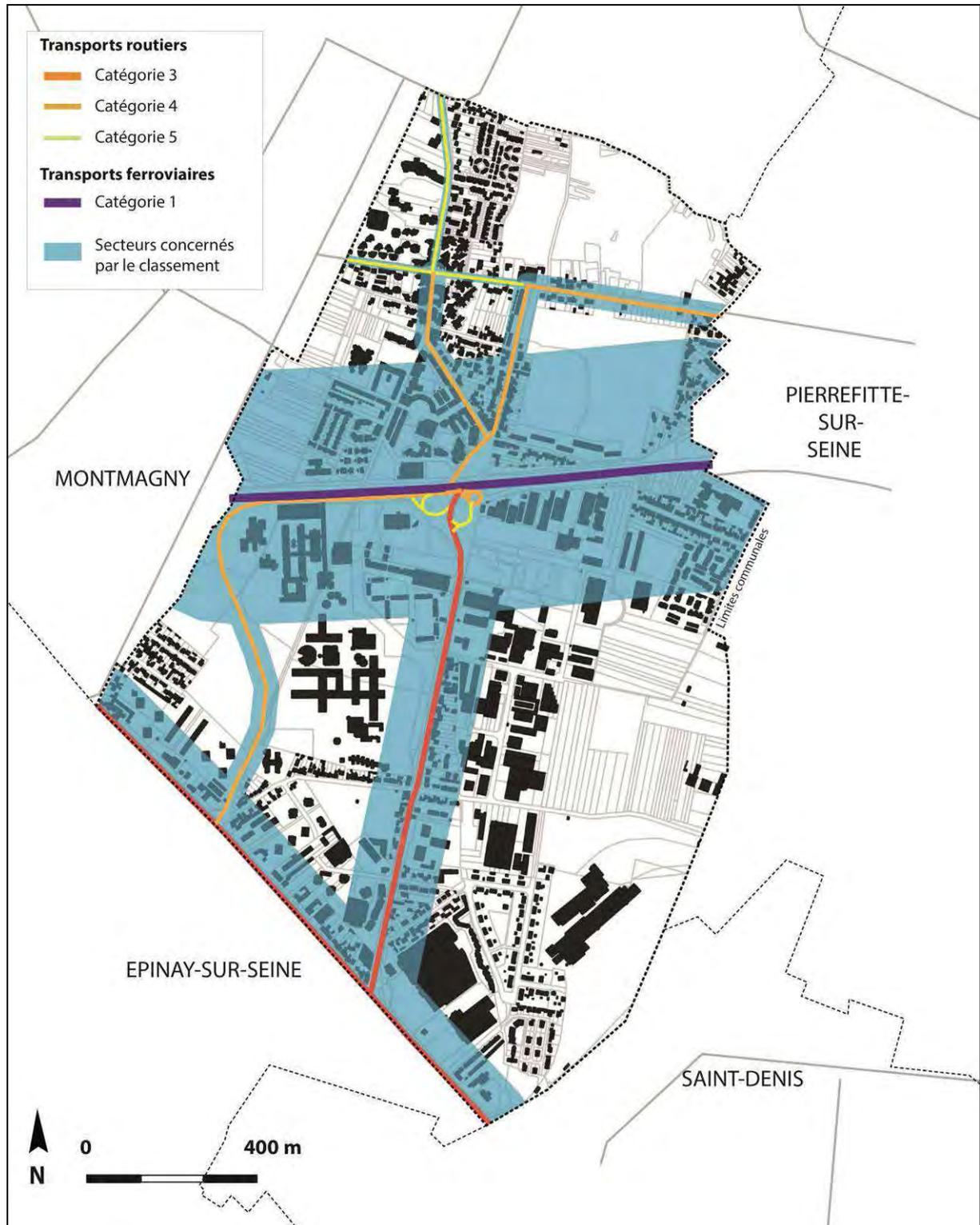
Traversée d'Est en Ouest par la ligne de Grande Ceinture, Villeteuse est particulièrement concernée par les nuisances sonores liées au trafic ferroviaire. Ainsi, cette voie ferrée fait l'objet d'un classement en catégorie 1 des infrastructures sonores du département.

Le trafic routier sur les principaux axes entraîne également des nuisances sonores. Elles sont liées en particulier au trafic routier dense sur la route nationale RN 328 et sur l'avenue de la division Leclerc, axe de desserte Nord-Sud de la commune. Ces deux voies font l'objet d'un classement en catégorie 3 des infrastructures du département.

Les autres axes principaux de Villeteuse sont également concernés par le classement des infrastructures sonores de transports :

- catégorie 4 : avenue Jean-Baptiste Clément, rue Roger Salengro, rue Edouard Vaillant et avenue Jean Jaurès ;
- catégorie 5 : avenue Victor Hugo et rue Maurice Grandcoing.

### Classement préfectoral des infrastructures terrestres routières et ferroviaires à Villeteuseuse



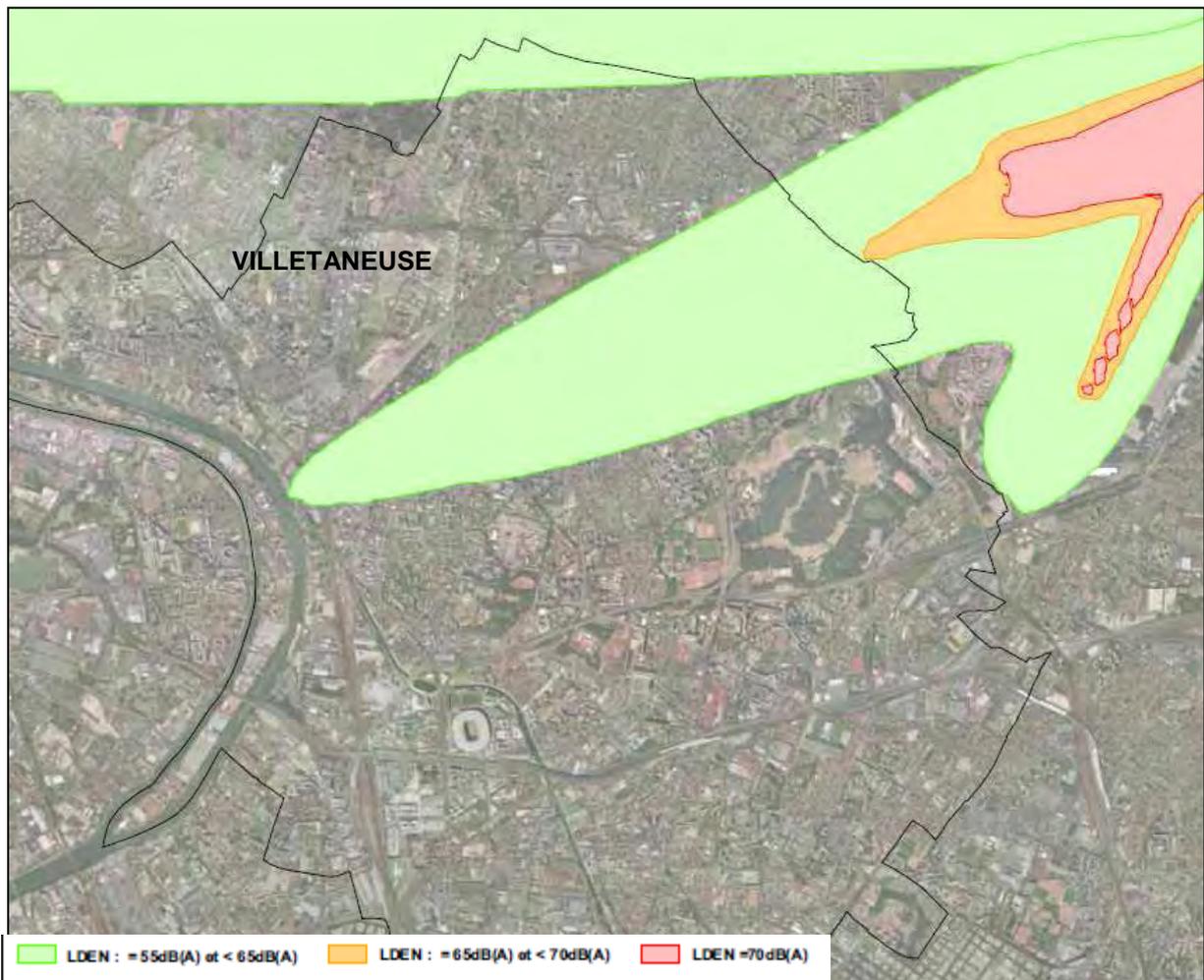
Réalisation : Asterra. Source : Préfecture de Seine-Saint-Denis

## 4.3 LES AUTRES SOURCES DE BRUIT

### 4.3.1 Le bruit lié au transport aérien

La proximité du territoire avec l'aéroport du Bourget engendre des nuisances sonores liées au transport aérien. Bien que non concernée par les zones d'atterrissage des aéronefs au niveau desquelles les impacts sonores sont les plus élevés, Villetaneuse est concernée par une zone d'approche où les impacts sonores sont compris entre 55 dB (A) et 65 dB (A) au niveau de l'extrémité Sud-Est du territoire communal.

Intensités sonores moyennes causées par les aéronefs de l'aéroport du Bourget (Lden)



Réalisation : Asterra. Source : BRUITPARIF

Les cartes d'intensité sonores causées par les aéronefs de l'aéroport du Bourget ne rendent toutefois pas compte de l'impact sonore ressenti par les habitants des territoires concernés.

C'est pourquoi une Charte de l'Environnement est en cours de réalisation depuis 2005 en concertation avec des représentants des riverains, des associations de défense de l'environnement, des collectivités locales, des administrations dont l'aviation civile et des acteurs économiques de l'aviation d'affaires. Cette charte prévoit des mesures pratiques pour réduire les nuisances sonores sans contraindre de façon dangereuse le fonctionnement de l'aviation.

L'élaboration de cette charte est l'étape préalable de la rédaction du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) et d'un Plan de Gêne Sonore (PGS) de l'aéroport du Bourget.

### **4.3.2 Les bruits liés aux activités professionnelles**

Les activités de commerce, industrielles et artisanales représentent une activité économique importante au sein de la commune. Cependant, ces activités peuvent être source de nuisances sonores pour les habitants.

Ces activités professionnelles sont régies notamment par le code de la santé publique qui sanctionne les bruits portant atteinte à la tranquillité du voisinage.

Une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) se trouve sur la commune et peut potentiellement avoir des nuisances sonores sur la zone avoisinante. La limitation des bruits dans l'environnement est régie par l'arrêté préfectoral du 23 juillet 2013 relatif à la lutte contre le bruit. Cependant l'absence de données sur les émissions sonores de ces installations ne permet d'imposer de carte stratégique de bruit.

## **4.4 SYNTHÈSE-ENJEUX**

Les nuisances sonores à Villeteuseuse sont liées au trafic ferroviaire particulièrement conséquent de la ligne de Grande ceinture qui traverse le territoire d'Est en Ouest (trains de marchandises) et des voies ferrées du RER D. Les principaux axes de desserte routière du territoire que sont la RN 328 (route de Saint-Leu) et l'avenue de la division Leclerc génèrent également des nuisances sonores pour les riverains.

Villeteuseuse par ailleurs impactée par les nuisances sonores liées au transport aérien en raison de la proximité du territoire avec l'aéroport du Bourget.

La commune étant située toutefois à l'écart des principaux axes de circulation, elle bénéficie d'une plus grande qualité sonore que les espaces situés au centre de l'agglomération parisienne. Plusieurs zones de calme au sens de la réglementation européenne ont par ailleurs été identifiées à Villeteuseuse.

- Prendre en compte les nuisances sonores existantes dans les aménagements urbains ;
- Améliorer la hiérarchisation du réseau viaire afin de maîtriser les flux routiers de transit et favoriser l'usage local des modes de déplacements doux (piétons, vélos,...) en lien avec l'arrivée des transports en commun structurants ;
- Préserver les zones de calme de nouvelles nuisances sonores potentielles.



## **5 - LA QUALITE DE L'AIR**

## 5.1 LES SOURCES DE POLLUTION ATMOSPHERIQUE

Au sens de la loi du 30 décembre 1996 sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE), est considérée comme pollution atmosphérique « l'introduction par l'homme, directement ou indirectement, dans l'atmosphère et les espaces clos, de substances ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influencer sur les changements climatiques, à détériorer les biens matériels et à provoquer des nuisances olfactives excessives ».

Les différentes directives de l'Union européenne ont fixé des valeurs guides et des valeurs limites pour les niveaux de pollution des principaux polluants. Ces normes ont été établies en tenant compte des recommandations de l'Organisation Mondiale pour la Santé (OMS).

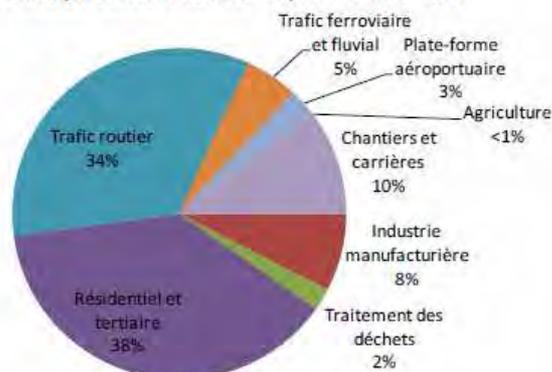
L'ensemble de ces valeurs a été repris dans le droit français par le décret du 6 mai 1998 relatif à la surveillance de l'air. Des seuils d'alerte et des valeurs limites ont été définis.

Les principaux polluants atmosphériques sont :

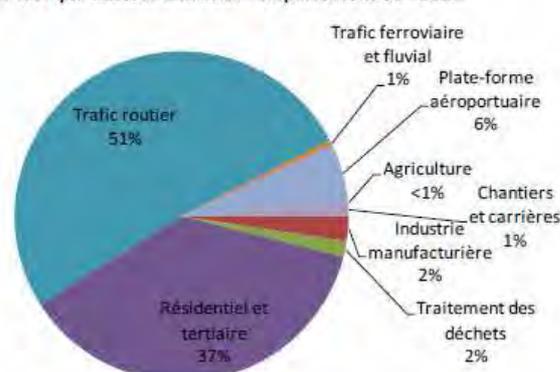
- **le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>)** : c'est le gaz polluant le plus caractéristique des agglomérations industrialisées. Une faible part (15 %) est imputable aux moteurs diesels, mais il provient essentiellement de certains processus industriels et de la combustion du charbon ainsi que du fuel ;
- **les oxydes d'azote (NO<sub>x</sub>)** : ils proviennent surtout de la combustion émanant des centrales énergétiques et du trafic routier (notamment les poids lourds) ;
- **les particules (PM 10)** : ce sont les particules en suspension dans l'air émises par la circulation automobile (moteurs diesel en particulier), l'industrie et le chauffage urbain ;
- **le monoxyde de carbone (CO)** : il provient de la combustion incomplète des combustibles utilisés dans les véhicules ;
- **l'ozone (O<sub>3</sub>)** : ce polluant est produit dans la troposphère sous l'effet du rayonnement solaire, par des réactions photochimiques complexes à partir des oxydes d'azote et des organochlorés. Ainsi, les concentrations maximales de ce polluant secondaire se rencontrent loin des sources de pollution ;
- **les composés organiques volatils (COV)** : d'origine diverses, il s'agit d'hydrocarbures, de solvants ou de composés organiques émis par l'agriculture et le milieu naturel ;
- **le plomb (Pb)** : l'utilisation du plomb pour ses propriétés antidétonantes conduit au rejet de ses dérivés dans l'air. Il peut également provenir de procédés de fabrication industrielle.

L'unité de mesure de ces polluants est le microgramme par mètre cube d'air ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ).

Emissions de PM10 par secteur d'activité - Département 93 - 2010



Emissions de NOx par secteur d'activité - Département 93 - 2010



## 5.2 LA QUALITE DE L'AIR A VILLETANEUSE

La qualité de l'air est mesurée et surveillée par le réseau des stations de l'association AIRPARIF. Il existe en Île-de-France cinq types de stations de mesure qui ont été choisies sur la base de critères précis et chiffrés, elles sont regroupées en :

- **stations urbaines** : elles estiment une pollution de fond à la fois minimale et représentative de tout un secteur géographique. Ces stations contrôlent en priorité le dioxyde de soufre, les oxydes d'azote, l'ozone et les poussières fines ;
- **stations trafics** : elles sont situées près des axes de circulation pour évaluer le risque maximal d'exposition auquel sont soumis les piétons, les cyclistes ou les automobilistes. Les polluants surveillés sont uniquement d'origine automobile : oxydes d'azote, monoxydes de carbone, poussières en suspension, hydrocarbures.

Afin d'évaluer la qualité de l'air de Villeteuse, il est possible de considérer :

- la station urbaine de Saint-Denis située sur la place du Caquet ;
- la station urbaine de Gennevilliers située au 60 rue de Richelieu.

Concernant les polluants issus du trafic routier, il est possible de considérer :

- la station trafics de Saint-Denis située sur l'autoroute A1, au 361 avenue du Président Wilson.

Afin de caractériser la qualité de l'air dans les agglomérations de plus 100 000 habitants, l'indice ATMO, élaboré par le Ministère de l'Environnement, du Développement Durable et de l'Energie (MEDDE), l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) et les associations de surveillance de la qualité de l'air, était utilisé jusqu'au 31 décembre 2011.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, l'indice Citeair se substitue à l'indice ATMO. L'indice Citeair a été développé sur l'initiative de réseaux de surveillance de la qualité de l'air, dans le cadre du projet européen du même nom (Common information to European air) pour apporter une information au public de manière homogène à l'échelle de l'ensemble des pays européens :

- simple et prenant en compte la pollution à proximité du trafic ;
- comparable à travers l'Europe ;
- adaptée aux méthodes de mesure de chaque réseau de surveillance.

Cet indice est déjà utilisé par une centaine de villes européennes où il est calculé toutes les heures à partir de stations de mesure. Les polluants pris en compte pour le calcul de l'indice sont :

- **pour l'indice trafic** : le dioxyde de carbone et les particules PM 10. Peuvent également être pris en compte de manière complémentaire le monoxyde de carbone et les particules PM 2,5 ;
- **pour l'indice de fond** : le dioxyde d'azote, les particules PM 10 et l'ozone. Peuvent également être pris en compte de manière complémentaire le dioxyde de soufre, le monoxyde de carbone et les particules PM 2,5.

Un indice caractérisant l'air ambiant est calculé à partir des stations de fond et l'indice sur la qualité de près du trafic s'appuie sur les mesures des stations trafic. Ces indices varient de 0 à plus de 100, selon 5 qualitatifs (de très faible à très élevé), établis en fonction des niveaux de pollution atmosphérique enregistrés.

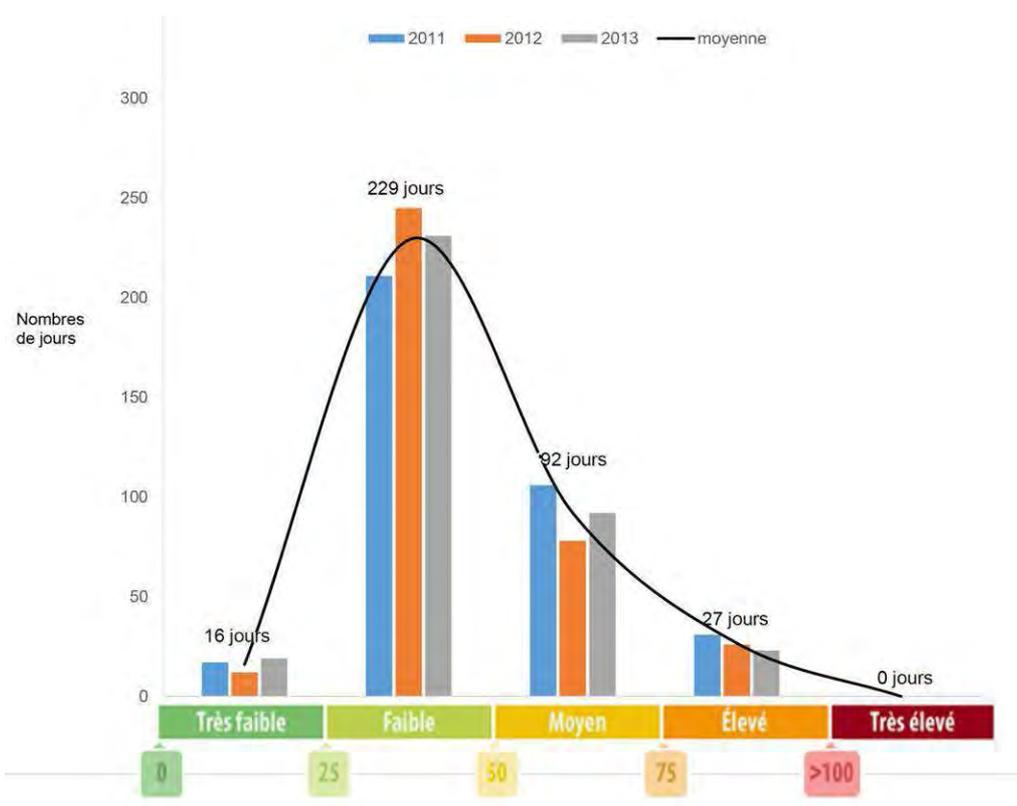
AIRPARIF a relevé sur l'ensemble de la commune de Villetaneuse que 67% des jours de l'année entre 2011 et 2013 avaient un niveau pollution faible à très faible.

Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 14 avril 2014, 49 dépassements des seuils ont été observés, 10 au niveau d'alerte et 39 au niveau d'information. Ces dépassements concernaient les particules PM 10, le NO<sub>2</sub>, et l'Ozone.

La pollution atmosphérique à Villetaneuse est moins importante que sur l'ensemble du département Seine-Saint-Denis. A l'échelle départementale, 53 % des jours de l'année entre 2011 et 2013 avaient un niveau de pollution faible à très faible.

La pollution de l'atmosphère est en effet d'autant plus importante que l'on s'approche du centre de l'agglomération parisienne, en fonction en particulier de l'intensité du trafic routier et de la densité des activités économiques émettrices de polluants atmosphériques.

Indice Citeair de 2011 à 2013 en nombre de jour par an



Source : AIRPARIF

Les mesures effectuées par AIRPARIF montrent qu'à Villetaneuse, ce sont les secteurs « résidentiel et tertiaire », « transport routier » et « traitement des déchets » qui sont les principaux émetteurs de polluants et contribuent majoritairement à la dégradation de la qualité de l'air.

Le secteur « résidentiel et tertiaire » est responsable de 80% des émissions des gaz à effet de serre, de 60% des émissions de dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>) et de plus de 45% des émissions d'oxydes d'azote (NO<sub>x</sub>).

Le secteur « trafic routier » est responsable de 40% des émissions d'oxydes d'azote (NO<sub>x</sub>), 20% des émissions de gaz à effet de serre, 15% des émissions de particules et 15% des composés organiques volatiles.

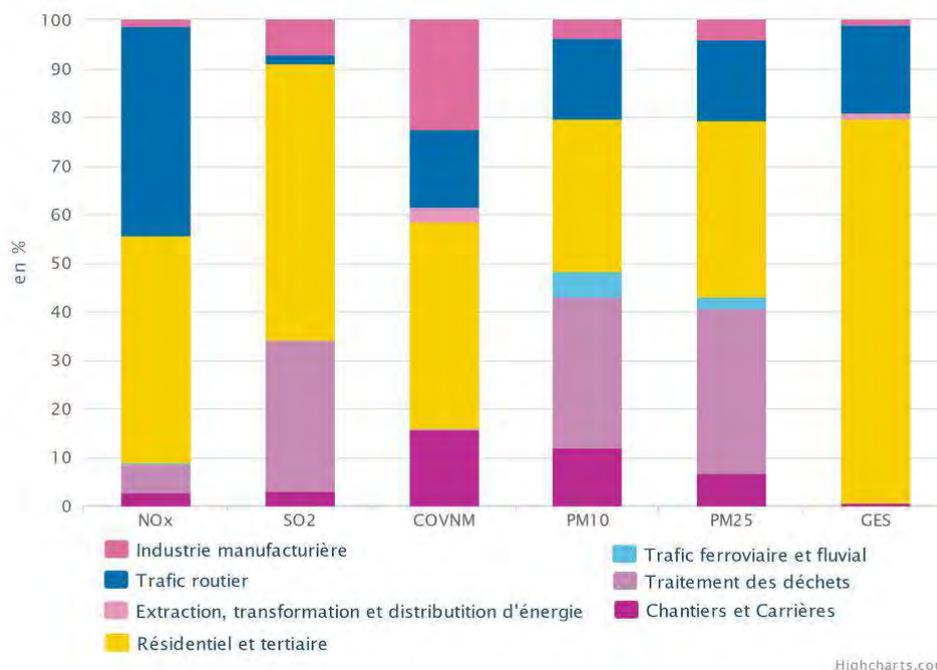
Le secteur « traitement des déchets » est responsable d'un tiers des émissions de particules PM 10, un tiers des émissions de particules PM 2,5 et un tiers des émissions de dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>).

Bilan des émissions annuelles de polluants en tonnes pour la commune de Villeteuse  
(estimations faites en 2012 pour l'année 2010)

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	39 t	2 t	56 t	9 t	8 t	23 kt

Source : AIRPARIF

Contribution en pourcentages des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants  
pour la commune de Villeteuse (estimations faites en 2012 pour l'année 2010)



Bilan des émissions annuelles de polluants en tonnes pour la commune de Saint-Ouen

(estimations faites en 2012 pour l'année 2010)

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	1561 t	2046 t	363 t	82 t	51 t	1268 kt

Source : AIRPARIF

Les émissions de polluants à Villetaneuse sont relativement faibles en comparaison avec la commune de Saint-Ouen appartenant aussi à l'agglomération de Plaine Commune.

Au sein du département de Seine-Saint-Denis, Villetaneuse reste relativement épargnée par les pollutions et généralement en dessous des valeurs limites pour les 4 principaux polluants. Toutefois un effort général doit être effectué sur le trafic routier ainsi que sur les secteurs résidentiel et tertiaire qui sont les secteurs d'activités les plus polluants en Seine-Saint-Denis.

Seine-Saint-Denis (93)	NOx (t)	COVNM (t)	SO2 (t)	CO (t)	NH3 (t)
Extraction, transformation et distribution d'énergie	-	340	-	-	-
Industrie manufacturière	240	2 600	60	80	<10
Traitement des déchets	150	30	70	120	<10
Résidentiel et tertiaire	3 610	3 020	2 500	7 100	20
Trafic routier	4 990	1 370	<10	10 310	60
Trafic ferroviaire et fluvial	50	<10	<10	30	-
Plate-forme aéroportuaire	560	110	40	810	-
Agriculture	<10	<10	<10	<10	50
Emissions naturelles	<10	<10	-	-	-
Chantiers et carrières	120	1 040	<10	110	-
<b>Total départemental 93</b>	<b>9 720</b>	<b>8 510</b>	<b>2 670</b>	<b>18 560</b>	<b>130</b>

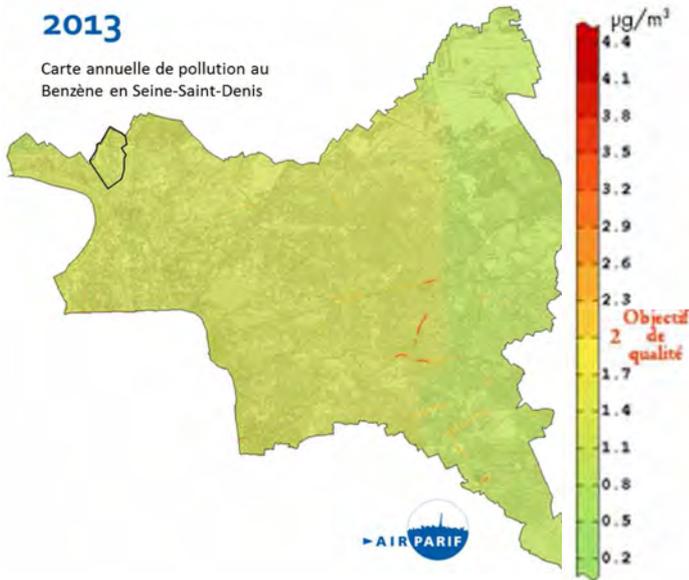
*Tableau 2 : Bilan des émissions en Seine-Saint-Denis par secteur, pour l'année 2010*

Source : AIRPARIF

Les cartes ci-dessous exposent le bilan annuel de pollution par type de polluants sur le département de Seine-Saint-Denis puis sur la commune de Villetaneuse.

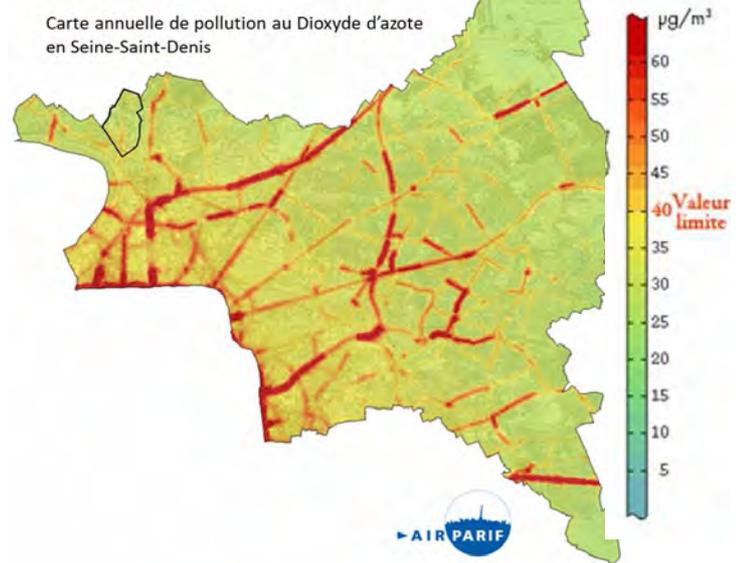
2013

Carte annuelle de pollution au Benzène en Seine-Saint-Denis



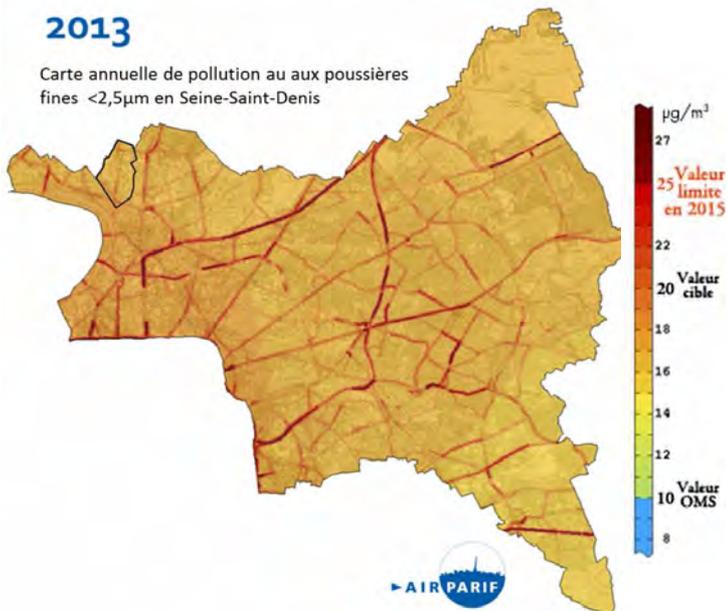
2013

Carte annuelle de pollution au Dioxyde d'azote en Seine-Saint-Denis



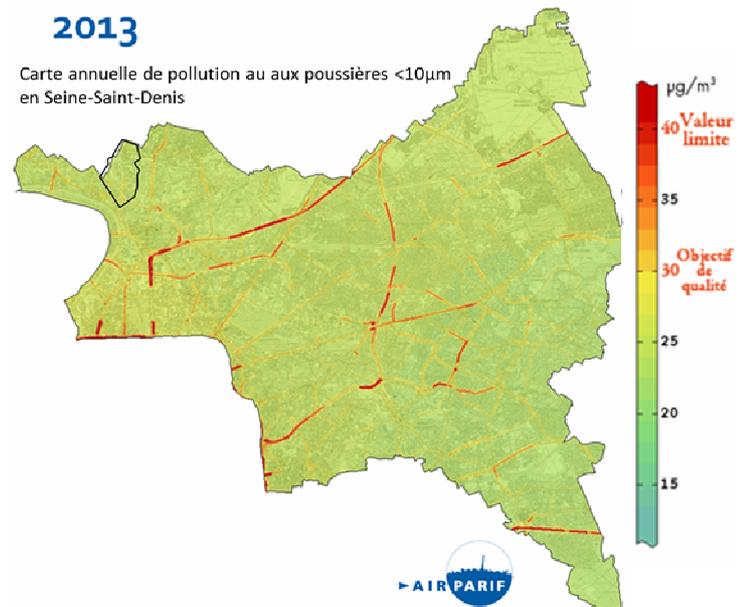
2013

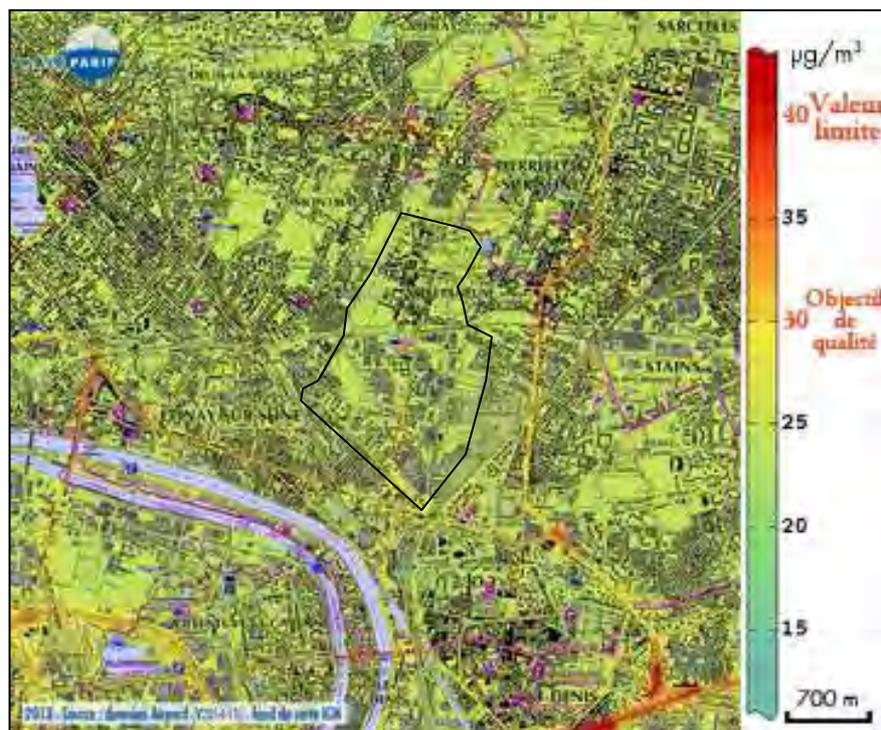
Carte annuelle de pollution au aux poussières fines <2,5µm en Seine-Saint-Denis



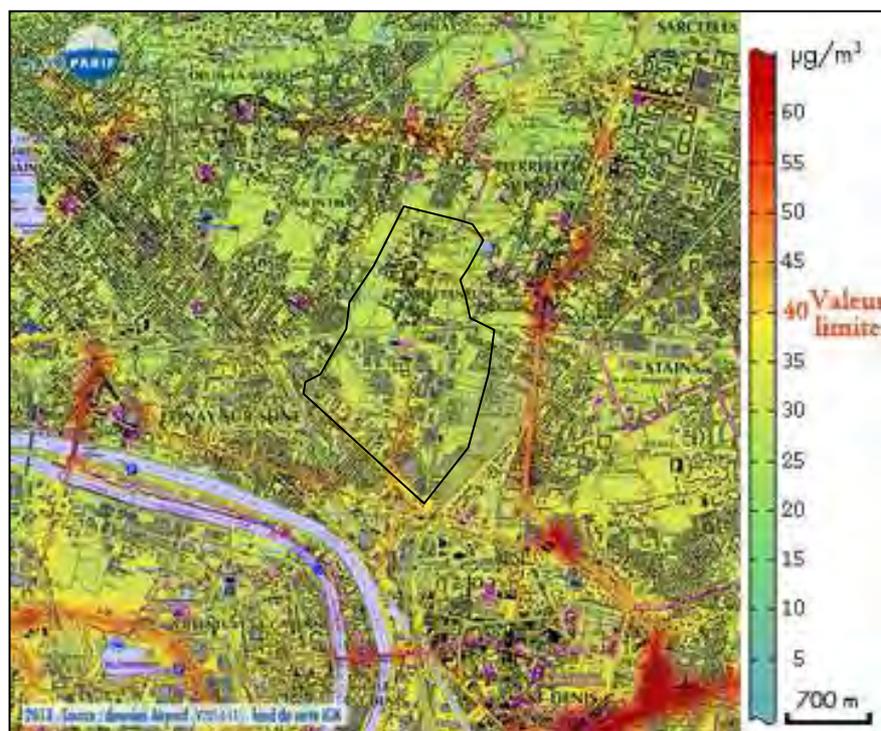
2013

Carte annuelle de pollution au aux poussières <10µm en Seine-Saint-Denis





Concentration annuelle de particules fines >10 à Villeteuse en 2013



Concentration annuelle de dioxyde d'azote à Villeteuse en 2013

### 5.3 LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHERE (PPA)

Les Plans de Protection de l'Atmosphère (PPA) définissent les objectifs permettant de ramener, à l'intérieur des agglomérations de plus de 250 000 habitants, ainsi que dans les zones où les valeurs limites sont dépassées ou risquent de l'être, les niveaux de concentrations en polluants dans l'atmosphère à un niveau inférieur aux valeurs limites.

Le dispositif des plans de protection de l'atmosphère est régi par le code de l'environnement (articles L222-4 à L222-7 et R222-13 à R222-36).

Les plans de protection de l'atmosphère énumèrent les principales mesures préventives et correctives d'application temporaire ou permanente, pouvant être prises en vue de réduire les émissions des sources de pollution atmosphérique, d'utiliser l'énergie de manière rationnelle et d'atteindre les objectifs fixés par le plan. Ils fixent les mesures pérennes d'application permanente et les mesures d'urgence d'application temporaire afin de réduire de façon chronique les pollutions atmosphériques.

Le premier PPA 2005-2010 de l'Île-de-France a été adopté en 2006, de nombreux objectifs des mesures imposées ont été atteints. Une révision a néanmoins semblé être nécessaire afin de continuer à réduire la pollution et d'imposer des règles plus strictes. Plusieurs commissions d'élaboration du plan révisé, la consultation du Conseil de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) et la consultation des collectivités ont été organisées afin de préparer l'enquête publique du 26 novembre 2012 au 10 janvier 2013.

Le projet de PPA révisé a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 25 mars 2013. Les mesures réglementaires qu'il définit s'articulent autour des orientations suivantes :

- obliger les principaux générateurs de trafic routier à réaliser un plan de déplacement ;
- imposer des valeurs limites d'émissions pour les chaufferies collectives ;
- limiter les émissions de particules dues aux équipements individuels de combustion du bois ;
- gérer les dérogations relatives à l'interdiction de brûlage à l'air libre des déchets verts ;
- réduire les émissions de particules dues aux groupes électrogènes ;
- améliorer la connaissance et la mesure des émissions industrielles ;
- interdire les épandages par pulvérisation quand l'intensité du vent est strictement supérieure à 3 Beaufort ;
- définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les documents d'urbanisme et les études d'impact ;
- mettre en œuvre la réglementation limitant l'utilisation des moteurs auxiliaires de puissance (APU) lors du stationnement des aéronefs sur les aéroports de Paris-Charles de Gaulle, Paris-Orly et Paris-Bourget ;
- diminuer les émissions en cas de pointe de pollution par des mesures adaptées portant sur la limitation du trafic routier.

Le PPA indique également des actions incitatives à destination des collectivités territoriales. Ces actions portent sur le trafic routier, les mesures d'accompagnement et de sensibilisation à mettre en place et la réalisation d'études de faisabilité et d'opportunité pour la mise en place de projets de territoire visant à améliorer la qualité de l'air.

## 5.4 SYNTHÈSE-ENJEUX

Du fait que la commune se situe à l'écart des principaux axes de circulation routière, Villeteuse bénéficie d'une qualité de l'air qualifiée de bonne à très bonne pendant la très grande majorité des jours de l'année.

Les secteurs « résidentiel et tertiaire », « transport routier » et « traitement des déchets » sont les principaux émetteurs de polluants qui contribuent localement à la dégradation de la qualité de l'air.

- Préserver la qualité de l'air à Villeteuse par la maîtrise des déplacements automobiles et le développement des modes de circulation douce ;
- Intégrer l'arrivée des transports en commun structurants et la réorganisation du maillage de bus.

## **6 - LA GESTION DE L'EAU**

## 6.1 LA RESSOURCE EN EAU

### 6.1.1 Les eaux superficielles

Les eaux superficielles sur le territoire communal de Villeteuse se composent essentiellement du ru d'Arra longe la limite communale Ouest avec Montmagny. Quelques bassins de rétention des eaux pluviales se situent également au sein de la ville.

### 6.1.2 Les eaux souterraines

Du point de vue de l'hydrogéologie, la France est divisée en 5 grands bassins versants. Le bassin versant Seine-Normandie occupe une large partie du bassin sédimentaire de Paris. Il peut être comparé à un empilement «d'assiettes creuses», les couches les plus récentes (ère Tertiaire) situées en zone centrale, les plus anciennes (ère Secondaire) affleurant à la périphérie et bordées par les terrains anciens du Primaire et du Précambrien qui en constituent le substratum général.

Les principales ressources en eaux souterraines se situent dans les terrains sédimentaires empilés sur plusieurs centaines de mètres. Cette structure géologique permet la formation de gisements d'eaux souterraines ou aquifères importants et étendus, du fait de l'alternance répétée d'assises géologiques perméables et imperméables.

Sur l'ensemble du bassin versant Seine-Normandie, il est possible d'identifier neuf principaux aquifères. Le territoire de la commune de Villeteuse est concerné par la présence de nappes aquifères utilisées jusqu'à très récemment pour l'exploitation de captages.

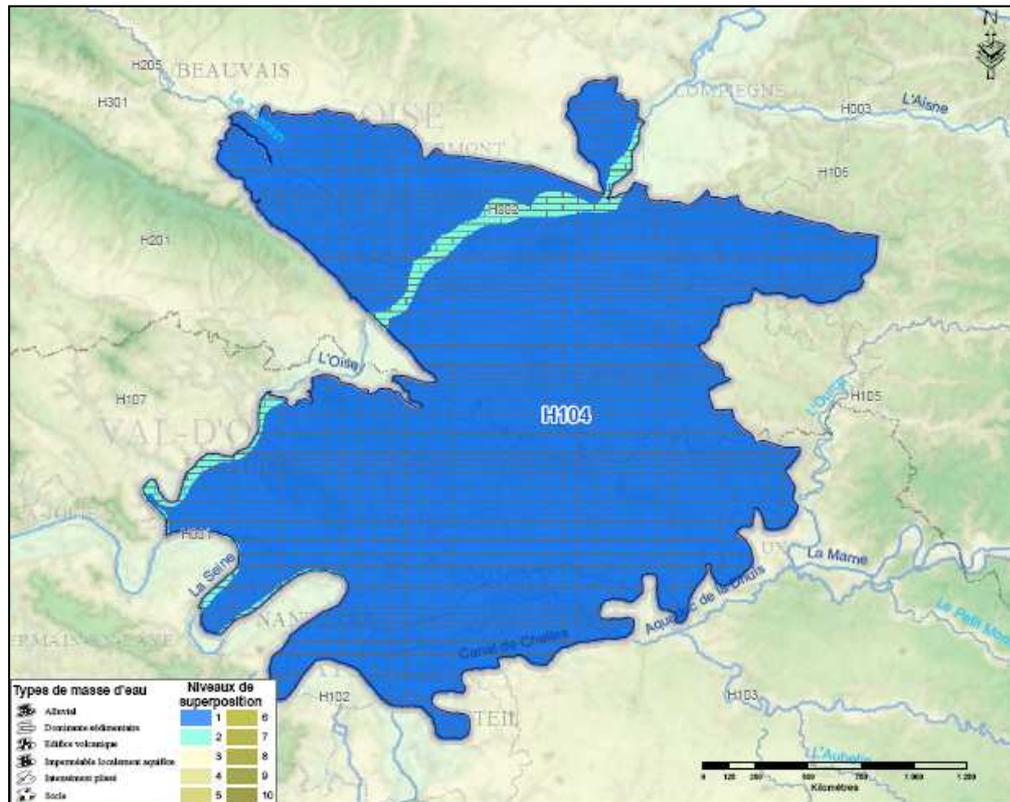
Il est possible de relever la présence des nappes suivantes :

- **la nappe des Alluvions** : de faible profondeur, elle est essentiellement présente en bordure de Seine et également au niveau des tracés d'anciens rus aujourd'hui canalisés ;
- **la nappe du Calcaire de Saint Ouen** : très exploitée au début du XX<sup>ème</sup> siècle, elle est actuellement très peu utilisée dans le secteur car sa faible profondeur lui confère une forte vulnérabilité vis-à-vis d'une éventuelle pollution de surface ;
- **la nappe des Marnes et Caillasses et du Calcaire grossier** : cette nappe est captive sur l'ensemble du territoire car elle repose sur une couche argileuse non perméable. La nappe des Marnes et Caillasses a été et reste peu exploitée car ses eaux sont sulfatées naturellement par la présence de gypse ;
- **la nappe des Sables de l'Yprésien** : cette nappe également captive est très exploitée à la fois pour l'alimentation en eau industrielle et en l'eau potable ;
- **la nappe de la Craie** : cette nappe captive présente une fissuration peu développée ou un colmatage de fissures peu productives ;
- **la nappe de l'Albien** : fortement captive, plus profonde, elle est réservée en priorité à l'alimentation en eau potable ;
- **la nappe du Dogger** : fortement captive et profonde, elle délivre une eau chaude (60 à 70 °C), utilisée pour la géothermie.

Le bilan des consommations établi sur la base des données de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie entre 1993 et 2000 montre que des captages ont été abandonnés sur le territoire de Plaine Commune engendrant une baisse de consommation d'eau souterraine de 45% en 7 ans.

Cette diminution des prélèvements explique en grande partie le phénomène de remontées de nappes d'eau souterraines affectant les sous-sols de bâtiments de plusieurs communes de Seine-Saint-Denis, dont Aubervilliers et Saint Denis.

#### Les masses d'eau affleurante au niveau de la commune de Villeteuse



Source : [www.eau-seine-normandie.fr](http://www.eau-seine-normandie.fr)

## 6.2 L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'exploitation des eaux de surface se fait par le SEDIF (Syndicat des Eaux d'Île-de-France) qui gère les infrastructures et le réseau. Avec l'aide de son délégataire, Veolia Eau d'Île-de-France, le Syndicat des Eaux d'Île-de-France a continuellement adapté la taille et la configuration de ses ouvrages de production et de distribution en améliorant la qualité de l'eau distribuée et la sécurité des approvisionnements.

L'alimentation en eau potable des habitants de Villeteuseuse provient de l'usine de Méry-sur-Oise, traitant l'eau de l'Oise. Avec la création d'une liaison Oise-Marne, l'usine de Neuilly-sur-Marne peut également participer occasionnellement au dispositif d'interconnexions entre usines mis en place par le SEDIF pour garantir la sécurité de l'alimentation en eau potable sur l'ensemble du territoire.

L'alimentation en eau potable des habitants de Villeteuseuse



Source : SEDIF

L'usine de Méry-sur-Oise assure en moyenne une production de 158 000 m<sup>3</sup>/j pour une capacité de production maximale de 340 000 m<sup>3</sup>/j. L'usine est équipée d'une filière biologique utilisant le couplage « ozone-charbon actif en grains » qui reproduit en accéléré les mécanismes de l'épuration naturelle de l'eau à travers le sol et élimine tous les toxiques et substances indésirables, résultant des activités humaines, industrielles et agricoles ou issues du milieu naturel.

Pour l'ensemble du territoire de Plaine Commune, la consommation annuelle d'eau potable en 2003 a été de 22 415 175 m<sup>3</sup>. Sur le territoire de Plaine Commune, la consommation d'eau par habitant tend globalement à augmenter ce qui ne correspond pas aux évolutions notées au niveau national. Véolia Environnement a sensibilisé les abonnés à la présence éventuelle de fuites qui peuvent être mises en évidence par une consommation anormale d'eau sur les factures.

## 6.3 LES EAUX USEES ET PLUVIALES

L'assainissement couvre la collecte et l'évacuation (le transport et le traitement) des eaux résiduaires (usées ou pluviales) mettant en jeu trois niveaux d'intervenants :

- Plaine Commune, qui assure la collecte des eaux usées et pluviales ;
- le Département, qui assure essentiellement le transport et la régulation des eaux usées et pluviales ;
- le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP), qui assure le transport des eaux vers ses usines de traitement.

### 6.3.1 La collecte

La collecte des eaux est assurée par un réseau de canalisations enterrées sous les voiries (collecteurs). Ces canalisations ramènent les eaux usées et les eaux pluviales de chaque habitation et des voiries vers des points bas appelés «exutoires». Ces exutoires sont soit le milieu naturel, soit les canalisations d'un réseau de transport, unitaire ou séparatif.

#### Le réseau unitaire

Destinés à l'origine à la collecte des eaux de pluie, les ouvrages largement dimensionnés ont été utilisés par défaut pour l'évacuation des eaux usées. Les réseaux ainsi constitués assurent une collecte «unitaire» de l'ensemble des eaux produites à leur amont. Ils se rejettent parfois dans d'anciens rus recouverts intégrés eux-mêmes dans le réseau d'assainissement.

#### Le réseau séparatif

Un certain nombre de secteurs ont été équipés de réseaux de collecte séparative entre les eaux usées et les eaux pluviales. Le passage du système unitaire au système séparatif a été inspiré par la volonté de traiter les eaux avant leur rejet dans le milieu naturel, les eaux pluviales nécessitant un autre type de traitement que les eaux usées. L'ensemble de la commune de Villeteuse est en système séparatif.

#### La collecte des eaux pluviales

Il existe sur le territoire de Plaine Commune de nombreux bassins de retenue.

La réalisation de ces bassins est une réponse à l'urbanisation très importante du territoire qui le rend particulièrement sensible aux inondations. Lors de fortes pluies, les eaux pluviales ont souvent du mal à s'évacuer vers un exutoire naturel (saturation des réseaux d'assainissement, ruissellement de surface, insuffisance des engouffrements vers les réseaux...) occasionnant inondations ou rejets de pollution dans les rivières. C'est pourquoi une politique volontariste de maîtrise des eaux pluviales à l'amont des réseaux est menée afin de compenser les effets de l'urbanisation.

Il existe deux types de bassin sur le territoire de Plaine Commune :

- Les bassins de stockage (ou délestage) réalisés par le département dans un but de renforcer le réseau d'assainissement départemental afin de protéger le territoire des inondations mais également éviter les rejets polluants dans le milieu naturel ;
- Les bassins de rétention situés en amont des réseaux et réalisés lors de nouveaux aménagements pour limiter et réguler les apports pluviaux dans les réseaux d'assainissement, dans un objectif de lutte contre les inondations.

La Communauté d'agglomération Plaine Commune a élaboré un règlement d'assainissement de collecte des eaux pluviales opposable à toute personne physique ou morale ayant l'obligation ou souhaitant se raccorder au réseau. En matière de collecte des eaux pluviales, ce document définit les modalités de raccordement au réseau communautaire.

Plaine Commune a élaboré ce règlement dans une logique de cohérence territoriale, avec les règlements d'assainissement départemental du Conseil général de la Seine-Saint-Denis et interdépartemental du SIAAP. En particulier le règlement du service d'assainissement départemental qui précise les prestations assurées par le service public d'assainissement départemental ainsi que les obligations respectives de l'exploitation et de l'utilisateur du service.

Le règlement d'assainissement instaure comme principe la gestion des eaux pluviales à la parcelle sans raccordement au réseau public. Les opérations doivent favoriser au maximum les surfaces perméables et mettre en place des systèmes d'infiltration et/ou de stockage avant raccordement aux réseaux.

Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

Un zonage communautaire pluvial est en cours de rédaction sur le territoire de Plaine Commune. Il précisera, conformément à l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales :

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans l'attente de la finalisation du zonage communautaire, les dispositions établies par le Département de la Seine-Saint-Denis s'appliquent, par l'intermédiaire du zonage pluvial établi à l'échelle départementale.

Les techniques de rétention à la parcelle, peuvent consister en des toitures terrasses réservoirs, un parking inondable, des fossés drainants d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.

### **La collecte des eaux usées**

Les modalités de collecte des eaux usées sont décrites dans le règlement d'assainissement communautaire

### **6.3.2 Le traitement des eaux**

Le transport des eaux usées et unitaires produites sur le territoire de Plaine Commune se fait aujourd'hui par le collecteur Saint-Denis – Achères de diamètre 3,75m qui suit la rive droite de la Seine, au nord de la boucle de Gennevilliers.

Aujourd'hui, près de 80 % des effluents produits par les habitants de l'agglomération Parisienne, dont la totalité des effluents de Plaine Commune, sont dirigés par temps sec sur l'usine « Seine Aval » à Achères.

Créée en 1940, c'est la plus ancienne des stations d'épuration de l'agglomération parisienne et une des plus grandes d'Europe. La capacité de la station est de 1 700 000 m<sup>3</sup>/jour pour un traitement effectif de près de 1 900 000m<sup>3</sup>/jour depuis le début de l'année 2013. Son efficacité moyenne est de 87% pour les matières carbonées, 84% pour les matières phosphorées et 80% pour les matières azotées.

D'importants travaux de modernisation ont été engagés afin d'optimiser les performances de la chaîne de traitement de l'eau et sa mise en conformité avec la Directive Cadre sur l'Eau (DCE).

## **6.4 LA PLANIFICATION DANS LE DOMAINE DE L'EAU**

### **6.4.1 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)**

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 fixe un objectif de gestion équilibrée de la ressource en eau et introduit l'objectif d'une préservation des écosystèmes, d'une protection contre les pollutions et la restauration de la qualité au même niveau que le développement de la ressource, d'une valorisation économique de l'eau et d'une répartition optimale entre les différents usages de l'eau. Pour traduire les principes de gestion équilibrée et décentralisée de l'eau, la loi sur l'eau a entraîné la création de nouveaux outils de planification : le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDGE) à l'échelle des grands bassins versants hydrographiques et les Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) à des échelles plus locales.

Ces schémas établissent une planification cohérente et territorialisée de la ressource en eau et des milieux aquatiques. La commune de Villeteuseuse est située dans le périmètre du SDAGE de Seine-Normandie.

La révision du SDAGE, entamée en 2005, s'est achevée par l'adoption par le Comité de bassin du 29 octobre 2009 de son nouveau schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux pour la période 2010-2015. Le comité de bassin est représentatif des collectivités territoriales, de l'Etat, usagers et des professionnels de l'eau. Le comité de bassin a également rendu un avis favorable sur le premier programme de mesures du bassin. Ces documents ont été arrêtés par le préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie, préfet de la Région Île-de-France, le 20 novembre 2009.

Les objectifs du SDAGE 2010-2015 ont été élaborés sur la base de 4 enjeux principaux retenus à l'issue de la consultation du public en 2005 :

- protéger la santé et l'environnement et améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques ;
- anticiper les situations de crises, d'inondations et de sécheresse ;
- renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale ;
- favoriser un financement ambitieux et équilibré

Ainsi, des mesures opérationnelles ont été déterminées pour répondre à ces enjeux et ont regroupées en 8 défis, eux-mêmes déclinés en orientations :

- **diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques** : il s'agit d'aller plus loin que les lois françaises en matière de pollutions, en ajustant et en renforçant si nécessaire les restrictions de rejets dans les milieux aquatiques des stations d'épuration et des rejets industriels et agricoles. Un point important de ce défi est de maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives ;
- **diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques** : Il s'agit de durcir les niveaux d'application des polluants et de favoriser une gestion des sols agricoles afin de diminuer les risques de ruissellements, d'érosion et de transfert de polluants. Par ailleurs, une orientation vise à diminuer les pollutions diffuses d'origine domestiques ;
- **réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses** : le SDAGE préconise d'identifier les sources et les parts respectives des émetteurs ainsi que d'améliorer la connaissance des substances dangereuses. Par ailleurs, il s'agit de d'adapter des mesures administratives pour mettre en œuvre des moyens permettant d'atteindre les objectifs de suppression et de réduction de substances dangereuses. Une troisième orientation vise à promouvoir les actions à la source de réduction ou de suppression des rejets de substances dangereuses ;
- **réduire les pollutions microbiologiques des milieux** : ce défi consiste notamment à définir la vulnérabilité des milieux en zone littorale et à limiter les risques microbiologiques d'origine domestique, industrielle et agricole ;
- **protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future** : il s'agit de protéger les bassins d'alimentation de captage d'eau souterraine et d'eau de surface destinée à la consommation humaine contre les pollutions diffuses ;
- **protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides** : ce défi consiste en la préservation des habitats et de la biodiversité des écosystèmes aquatiques et humides continentaux et littoraux ;
- **gestion de la rareté et la ressource en eau** : ce défi consiste en l'anticipation et la prévention de la surexploitation globale et locale des ressources en eau souterraine. Par ailleurs, il s'agit de protéger les nappes qui assureront l'alimentation en eau potable future et d'anticiper et prévenir les situations de pénuries chroniques. Enfin, il préconise d'améliorer la gestion de crises lors des étiages sévères ;
- **limiter et prévenir le risque d'inondation** : pour cela le SDAGE préconise d'améliorer la sensibilisation et les connaissances sur le risque d'inondation et de mettre en œuvre des mesures de prévention des risques.

### **6.4.2 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)**

La commune de Villeteuseuse est inscrite au SAGE de Croult-Enghien-Vieille Mer qui est entré en phase d'élaboration en janvier 2013. Le périmètre défini en 2011 comprend 87 communes dans les départements de Seine-Saint-Denis et de Val-d'Oise. L'état des lieux est en cours, il s'effectue sous forme d'un travail de concertation par l'utilisation d'un espace collaboratif.

Les objectifs majeurs du SAGE ont déjà été définis :

- réduire les pollutions émises par les habitants et les activités de toute nature ;
- identifier et améliorer les caractéristiques des rejets industriels ;
- limiter les rejets pluviaux des zones industrialisées ;
- préserver et restaurer la faune et la flore des rivières et des plans d'eau ;
- maintenir les espaces humides.

### **6.4.3 Le Plan Seine**

Le Plan Seine est un projet qui engage l'ensemble des acteurs de l'eau du bassin de la Seine et de ses affluents. Etabli pour la période 2007-2013, ce plan s'intègre aux autres politiques publiques menées dans le domaine de l'eau et des milieux aquatiques.

Il s'articule autour d'une cinquantaine d'actions dans l'objectif de répondre à quatre enjeux stratégiques :

- réduire les effets d'une crue majeure sur la Seine ;
- améliorer la qualité des eaux du fleuve et de ses affluents ;
- préserver et restaurer les milieux et la biodiversité des grands cours d'eau du bassin ;
- intégrer l'ensemble des usages et fonctions du fleuve dans un projet de développement durable.

Sa mise en œuvre repose sur un partenariat fort entre l'Etat, les Régions Haute-Normandie, Basse-Normandie, Île-de-France, Champagne-Ardenne, Picardie et Bourgogne, l'Agence de l'Eau Seine Normandie et les acteurs concernés (Entente Oise-Aisne, Entente Marne, Grands Lacs de Seine, Voies Navigables de France) qui se concrétise pour les opérations à caractères interrégional Etat-Régions (CPIER) signé par l'ensemble des partenaires.

Le Plan Seine est une réponse interrégionale à des enjeux de bassin. Son suivi et sa mise en place doivent permettre, à l'échelle du bassin :

- d'assurer une gestion cohérente de la ressource en eau et des milieux aquatiques tant en quantité qu'en qualité ;
- de garantir la mobilisation des échelons régionaux impliqués.

## 6.5 SYNTHÈSE-ENJEUX

Le réseau hydrographique de Villeteuse est représenté par le ru d'Arra. Le territoire communal est concerné par la présence de nappes aquifères utilisées jusqu'à très récemment pour l'exploitation de captages.

L'alimentation en eau potable des habitants de Villeteuse est assurée par le SEDIF prioritairement à partir de l'usine de Méry-sur-Oise.

La compétence assainissement est assurée par la Communauté d'agglomération Plaine Commune à partir d'un réseau séparatif d'eaux usées et d'eaux pluviales. Plaine Commune a élaboré un règlement d'assainissement ainsi qu'un zonage prescriptif par secteur qui s'applique à tout porteur de projet qui souhaite se raccorder au réseau. A défaut, le règlement départemental s'applique. Le traitement des eaux usées et pluviales est assuré par la station d'épuration d'Achères gérée par le SIAAP.

Un certain nombre de documents de planification en matière de gestion de l'eau posent le principe d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de réduire les risques d'inondation par débordement des réseaux et le rejet de polluants en milieu naturel lors des phénomènes pluvieux intenses.

- Mettre en œuvre dans les opérations d'aménagement un principe de gestion à la parcelle des eaux pluviales : bassins, noues, fossés drainants, ... ;
- Préserver la qualité des eaux souterraines et superficielles par une prévention contre les pollutions diffuses : hydrocarbures sur les chaussées, déversement des réseaux dans le milieu récepteur, pollution industrielle, ...



## **7 - L'ENERGIE**

## 7.1 LES RESEAUX DE DISTRIBUTION D'ENERGIE

### 7.1.1 *Les canalisations de gaz*

Une canalisation haute pression de gaz se situe au Nord de la commune de Villeteuse. Elle traverse le territoire communal sur 2,4km de long en suivant les rues Maurice Grandcoing, Jules Ferry et Jean Missout et l'avenue Jean Jaurès.

### 7.1.2 *Les lignes électriques*

4 lignes à très hautes tensions (225 000 Volt) traversent la commune du Nord au Sud.

## 7.2 LES POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT EN ENERGIE RENEUVELABLE

### 7.2.1 Le potentiel en énergie solaire

L'énergie solaire s'appuie sur l'utilisation de la lumière du soleil pour produire de l'électricité ou de la chaleur grâce à des cellules photovoltaïques ou des capteurs thermiques.

On distingue :

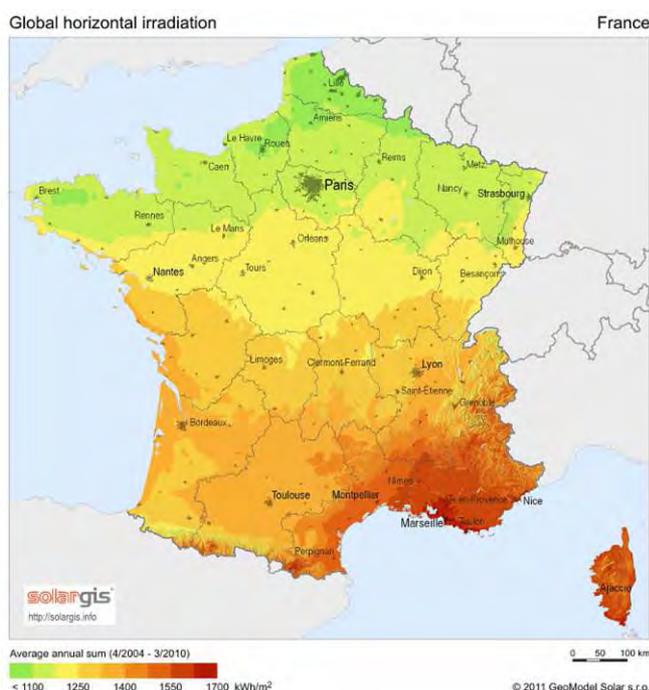
- **l'énergie solaire thermique** qui transforme l'énergie du soleil en chaleur à partir de capteurs thermiques. Un dispositif de stockage de la chaleur permet ensuite de restituer la chaleur nécessaire pour une partie des besoins en eau chaude sanitaire et en chauffage d'un bâtiment ;
- **l'énergie solaire photovoltaïque** qui transforme l'énergie solaire en courant électrique grâce à des cellules photovoltaïques.

Une installation solaire thermique d'une surface comprise entre 3 et 7 m<sup>2</sup> permet de couvrir jusqu'à 70% des besoins d'un logement de 4 personnes en eau chaude sanitaire et 40% de des besoins en chauffage. Les capteurs des panneaux absorbent le rayonnement solaire et le transforment en chaleur. Cette chaleur transmise à un liquide caloporteur passe ensuite dans un ballon de stockage et réchauffe l'eau sanitaire stockée qui peut alors être utilisée.

Une installation solaire photovoltaïque permet de produire de l'électricité qui peut être utilisée pour l'éclairage ainsi que pour une partie des besoins en électricité d'un logement. Par ailleurs, l'électricité solaire bénéficie d'un tarif de rachat préférentiel par le réseau d'Electricité de France (EDF) qui permet aux particuliers, aux entreprises et aux collectivités d'exploiter les toitures et les façades des bâtiments pour devenir producteur d'électricité.

La région Île-de-France s'est dotée d'un Plan Energie afin de déployer un plan d'action en direction des collectivités, des entreprises et des particuliers pour l'installation de panneaux solaires. Le gisement solaire en Île-de-France a en effet été identifié par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) entre 1220 à 1350 kWh/m<sup>2</sup>/an, soit seulement 20% de moins que dans le Sud de la France, ce qui est suffisant pour envisager l'installation de dispositifs énergétiques issus de l'énergie solaire.

#### Irradiation globale horizontale en France



## 7.2.2 Le potentiel en énergie géothermique

L'énergie géothermique vise à exploiter les phénomènes thermiques internes de la Terre pour produire de l'électricité et/ou de la chaleur. La géothermie est particulièrement adaptée pour le chauffage des habitations et des équipements collectifs. Elle consiste à prélever la chaleur contenue dans le sol qui est ensuite exploitée dans des réseaux d'eau chaude.

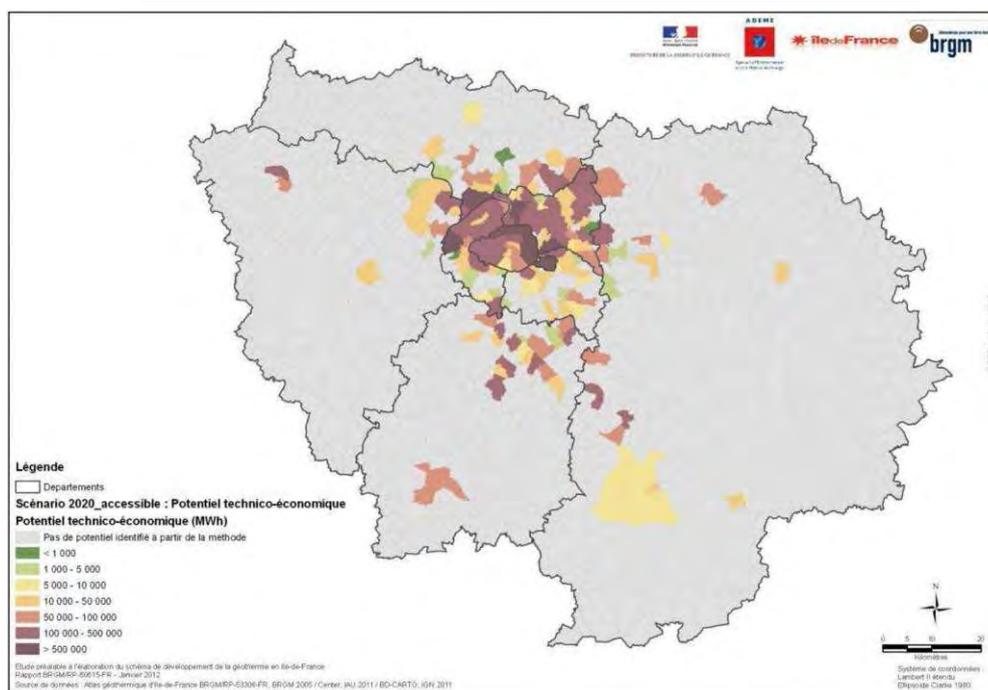
Il existe en effet plusieurs types d'exploitation de l'énergie géothermique en fonction de la profondeur où l'on extrait la chaleur :

- **la géothermie Très Basse Energie (TBE)** qui vise à exploiter les premières couches terrestres en puisant la chaleur des nappes phréatiques superficielles ayant une température comprise entre 10°C et 30°C grâce à des sondes horizontales ou verticales, des puits canadiens et des géo-structures ;
- **la géothermie Basse Energie (BE)** qui vise à exploiter la chaleur contenue dans les couches sédimentaires allant jusqu'à une profondeur de 2500 mètres et ayant une température comprise entre 50°C et 60°C ;
- **la géothermie Moyenne Energie (ME)** qui concerne les eaux contenues dans les bassins sédimentaires ayant une température comprise entre 90°C et 150°C ;
- **la géothermie Haute Energie (HE)** qui vise à exploiter des couches terrestres plus profondes avec des températures supérieures à 150°C.

La région Île-de-France s'est dotée d'un Plan Régional pour la Géothermie pour la période 2008-2013 afin d'encourager les collectivités à s'engager dans cette voie.

Par ailleurs, le BRGM a identifié les potentiels géothermiques communaux sur aquifères superficiels au sein de la région Ile-de-France. L'atlas géothermique montre que la commune de Villetaneuse a un potentiel technico-économique de mobilisation de l'énergie géothermique compris entre 5 000 et 10 000 MWh. Les sous-sols de Villetaneuse sont donc favorables à l'usage de la géothermie. L'utilisation de cette énergie renouvelable à l'échelle d'un projet grâce à des pompes à chaleur sur capteurs verticaux ou sur pieux géothermiques peut permettre de couvrir entre 80% et 100% de ses besoins énergétiques.

### Potentiels communaux sur aquifères superficiels en Île-de-France



Source : BRGM, Centre IAU

### **7.2.3 Le potentiel en énergie éolienne**

L'énergie éolienne vise à exploiter l'énergie issue du vent pour produire de l'électricité. Le potentiel en énergie éolienne est difficilement quantifiable en milieu urbain en raison des perturbations et des turbulences générées par les spécificités de ce milieu. Celui-ci peut toutefois être évalué sur le territoire de Villeteuseuse à une moyenne annuelle de l'ordre de 3 m/s.

Le potentiel de récupération de l'énergie éolienne dépend toutefois de manière significative du type de technologie utilisé :

- les éoliennes à axes horizontaux ayant des puissances de 1,5 à 3,5 kW. La production annuelle de ce type d'éoliennes est de l'ordre de 750 kWh ;
- les éoliennes sur toit-terrasses à axe vertical qui permettent de produire environ 3 000 kWh par an avec une vitesse moyenne de vent de l'ordre de 3 m/s ;
- les éoliennes sur mât à axe vertical qui permet de produire annuellement 7 650 kWh pour un vent moyen de l'ordre de 5 m/s. La hauteur du mât est de 11,5 m.

Des éoliennes sur mât et sur toit-terrasse pourraient ainsi être implantées sur le territoire communal dans le cadre de projets urbains.

## 7.3 LA PLANIFICATION DANS LE DOMAINE DE L'ENERGIE ET DU CLIMAT

### 7.3.1 *Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE)*

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) a été introduit par la loi portant Engagement National pour l'Environnement dit loi Grenelle II. IL a décliné à l'échelle régionale la réglementation européenne sur le climat et l'énergie.

Le SRCAE de la Région Ile-de-France fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoires régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique. Il a été approuvé par le Conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le préfet de région le 24 novembre 2012.

Ce document stratégique s'est appuyé sur plusieurs études préalables qui ont permis d'approfondir les connaissances sur les principaux enjeux régionaux.

Le SRCAE définit trois grandes priorités régionales pour 2020 :

- renforcer l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- développer le chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre équivalent logements raccordés ;
- réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Le SRCAE contient des objectifs chiffrés spécifiques à chaque secteur pour atteindre les objectifs du 3x20 et positionner la région dans une dynamique d'atteinte du Facteur 4. Les principaux objectifs du SRCAE :

- pour le secteur du bâtiment :
  - améliorer la qualité des rénovations pour atteindre 25% de réhabilitations de type Bâtiment Basse Consommation (BBC) ;
  - réhabiliter 125 000 logements par ans soit une multiplication par 3 du rythme actuel ;
  - réhabiliter 7 millions de mètres carrés de surfaces tertiaires par an soit une multiplication par 2 du rythme actuel ;
  - raccorder 450 000 logements supplémentaires au chauffage urbain (soit + 40% par rapport à aujourd'hui) ;
  - réduire progressivement le fioul, le GPL et le charbon avec une mise en place de solutions alternatives performantes pour les énergies de chauffage ;
  - réduire de 5% les consommations énergétiques par des comportements plus sobres.
- pour le secteur des transports :
  - réduire de 2% les trajets en voiture particulière et en deux-roues motorisés ;
  - augmenter de 20% les trajets en commun ;

- augmenter de 10% les trajets en modes de déplacement actifs (marche, vélo) ;
- passer à 40 000 véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- pour les énergies renouvelables et de récupération :
  - augmenter de 30 à 50% la part de la chaleur distribuée par les réseaux de chaleur à partir d'énergies renouvelables et de récupération (EnR&R) : usine d'incinération d'ordures ménagères, géothermie, biomasse ;
  - augmenter la production par pompes à chaleur de 50% ;
  - multiplier par 7 la production de biogaz valorisé sous forme de chaleur, d'électricité ou par injection directe sur le réseau gaz de ville ;
  - installer 100 à 180 éoliennes
  - équiper 10 % de logements existants en solaire thermique ;
  - passer de 15 à 520 MWe pour le solaire photovoltaïque ;
  - stabiliser les consommations de bois individuelles grâce à l'utilisation d'équipements plus performants ;
  - stabiliser la production d'agrocarburants.

Le SRCAE constitue, non seulement, le cadre de référence régional en matière d'énergie et de qualité de l'air mais aussi une boîte à outils pour aider les collectivités à définir les actions concrètes des Plans Climat Energie Territoriaux.

### **7.3.2 Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de la Communauté d'agglomération Plaine Commune**

La loi portant Engagement National pour l'Environnement dit loi Grenelle II a rendu obligatoire pour les collectivités et les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) de plus de 50 000 habitants l'élaboration d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET).

Le PCET formalise les actions engagées par la collectivité afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de maîtriser les consommations énergétiques et en limitant la vulnérabilité climatique du territoire.

Le bilan carbone de Plaine Commune a été établi en 2008. Un programme d'actions ensuite été défini et voté par le conseil communautaire du 23 mars 2010. Ce programme se décline en 14 fiches actions opérationnelles intégrant les objectifs du SRCAE. Chaque fiche prend en compte le contexte et les enjeux locaux, rappellent les objectifs poursuivis, précisent les modalités de mise en œuvre et des indicateurs de suivi.

Les objectifs poursuivis par le PCET de Plaine Commune sont de :

- lutter contre la précarité énergétique du patrimoine existant ;
- réduire les émissions des gaz à effet de serre du tertiaire privé existant ;
- anticiper les normes énergétiques pour les constructions neuves ;
- réduire les déplacements consommateurs d'énergie fossile et élaborer des plans de déplacements pour les entreprises et les établissements publics ;
- favoriser les déplacements actifs ;
- améliorer la gestion durable des déchets ;
- développer les énergies renouvelables ;
- s'adapter aux changements climatiques.

### **7.3.3 L'agence Locale de l'Energie et du Climat**

L'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC) a été créée en 2013 sous l'impulsion de la Communauté d'agglomération Plaine Commune, le Conseil Général de Seine-Saint-Denis, le Conseil régionale d'Ile-de-France, EDF et GDF-Suez.

Il s'agit d'une des actions définies par le Plan Climat Energie Territoire (PCET) de Plaine Commune. L'ALEC a pour vocation d'accompagner les acteurs privés et publics dans les projets d'économies d'énergie et de réhabilitation énergétique sur l'ensemble du territoire de Plaine Commune.

L'ALEC gère également un site internet dédié afin de sensibiliser et informer les habitants sur les démarches à adopter et les aides de financement disponibles.

## **7.4 SYNTHÈSE-ENJEUX**

Villetaneuse est traversée par un réseau électrique haute tension et par des canalisations de gaz.

Le territoire communal bénéficie de potentialités de développement des énergies renouvelables : solaire, géothermie,...

Les documents supra-communaux appellent les territoires à agir en faveur de la maîtrise des consommations énergétiques, de la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et du développement des énergies renouvelables.

- Prendre en compte les contraintes d'aménagement liées au réseau énergétique qui traverse le territoire communal ;
- Favoriser le développement des énergies renouvelables en intégrant notamment dans les opérations d'aménagement des systèmes de production locale d'énergie solaire, géothermique,....

## **8 - LA GESTION DES DECHETS**

## 8.1 LA COLLECTE DES DECHETS

### 8.1.1 *Les déchets collectés en porte à porte*

#### **Les ordures ménagères et les emballages ménagers recyclables**

La collecte des déchets ménagers est assurée par la Société OTUS depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007. La collecte se fait uniquement par bacs (couvercle gris) de volume de 35 à 770 litres en fonction de la typologie des logements. Le volume des bacs roulants destinés aux déchets ménagers et au tri a augmenté de 4,86% entre 2010 et 2012 à l'échelle de l'agglomération Plaine Commune en raison des nouvelles constructions, l'augmentation de la population et le développement de la collecte sélective.

La collecte des déchets ménagers est regroupée par secteur géographique. La commune de Villeteuse est associée avec les communes d'Epina-sur-Seine, de Pierrefitte-sur-Seine et de Stains. Ce secteur recouvre 130 000 habitants.

La collecte des ordures ménagères à Villeteuse est assurée de 6h à 15h et de 13h à 20h uniquement pour les grands collectifs, les lundis, mercredis et vendredis. La collecte est effectuée par des Bennes d'Ordures Ménagères (BOM) de 26 tonnes roulant au Gaz Naturel et des petites bennes collectent les rues étroites, les impasses et les voies présentant un stationnement gênant. L'ensemble de la population de Villeteuse est desservie par le système de collecte des déchets.

En 2009, 4 476 tonnes d'ordures ménagères ont été collectées en porte à porte sur la commune de Villeteuse.

#### **Les emballages**

La collecte des emballages est assurée par la Société VEOLIA sur l'ensemble de la commune. La collecte se fait uniquement en porte à porte par bacs (couvercle bleu) tous les mardis.

La collecte des emballages est effectuée par une BOM.

En 2009, 260 tonnes d'emballages ont été collectés en porte à porte sur la commune de Villeteuse.

#### **Les encombrants**

La collecte des encombrants est effectuée en porte à porte et en apport volontaire par le réseau de déchetteries réparties sur le territoire de Plaine Commune.

La prestation d'enlèvement des objets encombrants (matelas, sommiers, ferrailles, équipements ménagers, meubles divers usagers) est assurée par la Société VEOLIA. La collecte s'effectue le dernier mardi de chaque mois pour l'ensemble de la commune et sur rendez-vous pour les bailleurs 15 jours après le passage mensuel. Villeteuse dispose de 2 bennes à ordures destinées aux objets encombrants et une spécifique au ramassage à la demande en collectif.

En complément de ce dispositif, les unités territoriales Propreté de l'agglomération Plaine Commune et le prestataire VDF assurent les collectes de dépôts sauvages 6 fois par semaines sur le territoire de Plaine Commune.

Les déchets encombrants peuvent également être apportés aux déchetteries d'Epina-sur-Seine et de Pierrefitte-sur-Seine ouvertes 7 jours sur 7.

### 8.1.2 Les déchets collectés en apport volontaire

#### Le verre

La prestation de collecte du verre s'effectue en apport volontaire dans les 20 colonnes aériennes réparties sur l'ensemble de la commune (cf carte). Ces colonnes sont réparties sur le territoire communal et donnent accès à l'ensemble de la population au recyclage des déchets en verre.

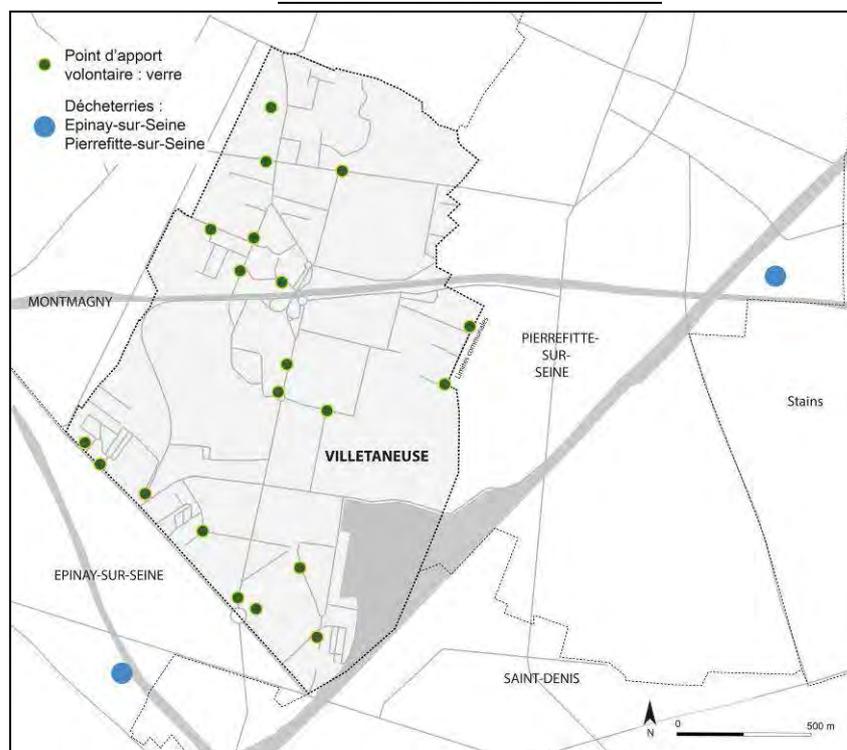
Depuis 2008, la Plaine Commune souhaite développer les colonnes enterrées afin d'inciter au tri et d'améliorer l'intégration paysagères des colonnes. Les colonnes enterrées offrent en effet de nombreux avantages par rapport aux colonnes aériennes. En effet, elles permettent de :

- libérer de l'espace en surface ;
- diminuer les nuisances visuelles et olfactives ;
- limiter les risques de dégradations ;
- réduire les fréquences de collecte des déchets par un volume disponible plus important ;
- supprimer les travaux de manipulation des bacs.

Cependant, aucune colonne verre enterrée n'a été encore installée sur la commune de Villetaneuse.

En 2012, 9 tonnes de verre ont été collectées dans les 3 déchetteries communautaires (Pierrefitte, Epinay-sur-Seine et Aubervilliers).

#### Carte des points d'apport volontaire pour le verre et des deux déchetteries à proximité de la commune de Villetaneuse.



Réalisation : Asterra. Source : Plaine Commune

### **Les déchets d'équipements électriques et électroniques**

Les Déchets d'équipements électriques et électroniques (D.E.E.E) constituent l'ensemble des appareils des ménages fonctionnant à l'électricité ou à piles.

Les DEEE étaient collectés autrefois en mélange avec les encombrants. Cette collecte groupée pouvait écraser les DEEE, compliquait le recyclage et pouvait répandre les gaz ou liquides polluants qu'ils contiennent. Ainsi, depuis 2007, les DEEE sont exclusivement collectés en apport volontaire dans le réseau des déchetteries communautaires.

En 2012, 189 tonnes de DEEE ont été collectées dans les déchetteries communautaires.

### **Les déchets dangereux**

Les déchets dangereux comprennent les produits explosifs, corrosifs, nocifs, irritants, comburants et facilement inflammables. Les déchets dangereux sont collectés uniquement en apport volontaire dans le réseau des déchetteries communautaires.

En 2012, 145 tonnes de déchets dangereux ont été collectés dans les déchetteries communautaires.

### **Autres déchets en apport volontaire**

Les déchets verts collectés ont été multipliés par plus de 10 entre 2005 (131 tonnes) et 2012 (1485 tonnes). Villetaneuse est la seule commune de l'agglomération en possession d'un broyeur pour traiter les déchets du service des espaces verts.

De même, la collecte de bois s'est multipliée par 11 entre 2005 (109 tonnes) et 2012 (1233 tonnes) du fait du transfert des bois d'ameublement de la catégorie « tout venant » vers la catégorie « bois ». Ces déchets peuvent être valorisés dans la filière bois.

### **8.1.3 Les déchets issus de la filière du Bâtiments et des Travaux Publics**

La commune de Villetaneuse est concernée par une zone d'activités économiques d'importance comprenant notamment des activités liées au secteur du BTP. Lors de la collecte des déchets liés à la filière du BTP, des déchets industriels inertes et banaux sont parfois mélangés avec des Déchets Industriels Spéciaux (DIS : peintures, mastics, colles...). Ces mélanges entraînent des difficultés pour le tri des déchets et un coût économique et environnemental. Ces conséquences peuvent être aggravées par un manque d'installation de collecte et de recyclage des déchets sur les lieux de chantier.

Afin d'améliorer la situation existante, un plan de gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics sur Paris et les départements de Petite Couronne a été approuvé le 24 avril 2003. Les engagements prévus par le plan ont été repris dans un document intitulé « Charte pour une gestion durable des déchets de chantier de Paris et la Petite Couronne ».

Cette charte reprend et complète les objectifs et engagements nationaux de la planification des déchets du BTP définis dans la circulaire du 15 février 2000 :

- assurer le respect de la réglementation en luttant contre les décharges sauvages et en faisant appliquer le principe « pollueur-payeur » ;
- mettre en place un réseau géographiquement équilibré de collecte et de traitement afin de réduire le transport des déchets ;
- mettre en œuvre le principe de réduction à la source des déchets posé ;
- réduire la mise en décharge et fournir un effort global de valorisation et de recyclage des déchets ;

- utiliser des matériaux recyclés dans les chantiers du BTP (en respectant les conditions de sécurité environnementale, de sécurité technologique pour les ouvrages et de santé publique) ;
- impliquer les maîtres d'ouvrage dans l'élimination des déchets générés par la réalisation de leurs commandes.

#### **8.1.4 Collecte des dépôts sauvages**

La Communauté d'agglomération a fait appel au prestataire VDF pour effectuer une récolte des dépôts sauvages de déchets sur l'ensemble du territoire.

Sur l'ensemble de Plaine Commune, 25 234 tonnes de dépôts sauvages ont été ramassées par les régies propretés et le prestataire VDF en 2011.

## **8.2 LE TRAITEMENT DES DECHETS**

La commune de Villeteuseuse est membre du SITOM 93 (Syndicat de traitement des ordures ménagères de Seine-Saint-Denis. Le SITOM 93 a pour but l'élimination des déchets ménagers et pour vocation de construire, gérer, contrôler et exploiter l'ensemble des ouvrages et sites nécessaires dans le cadre du Plan Régional et des objectifs du grenelle de l'environnement.

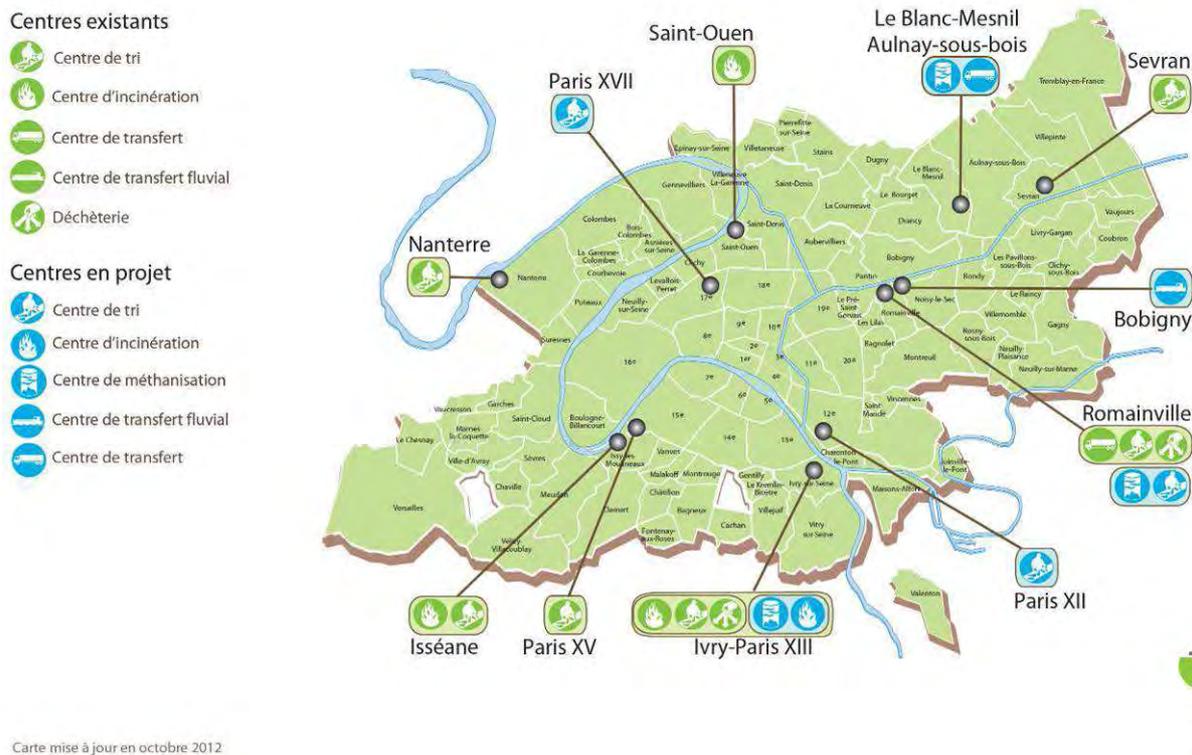
Le SITOM 93 est lui membre du SYCTOM (Syndicat Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères de l'agglomération parisienne) qui est un établissement public et qui a pour vocation de traiter et valoriser les déchets provenant de Paris et des communes des Yvelines, des Hauts-de-Seine, du Val de Marne et de Seine-Saint-Denis. Il est ainsi en charge de près de 5,5 millions d'habitants.

Les centres de traitement du SYCTOM qui accueillent ces déchets sont les plus proches possibles des zones où ils sont produits. Cette exigence vise à réduire les transports des déchets et le traitement des déchets ménagers est organisé selon une logique de proximité géographique.

Pour chaque mode de traitement des déchets (tri des collectes sélectives, tri des objets encombrants, incinération des déchets non recyclables...), son territoire est ainsi découpé en zones appelées bassins versants.

Chaque bassin versant est associé à un centre de traitement du SYCTOM dans lequel les bennes de collecte des communes viennent déverser leurs déchets.

## Les installations de traitement du Syctom



Carte mise à jour en octobre 2012

Source : SYCTOM

En 2011, le SYCTOM a traité en provenance de Villeteuseuse :

- 4 747 tonnes d'ordures ménagères, soit 305 kg/hab. ;
- 295 tonnes d'objets encombrants, soit 22 kg/hab. ;
- 154 tonnes de déchets issus de la collecte sélective, soit 12 kg/hab.

En comparaison, le SYCTOM a traité en provenance de l'ensemble de la Plaine Commune :

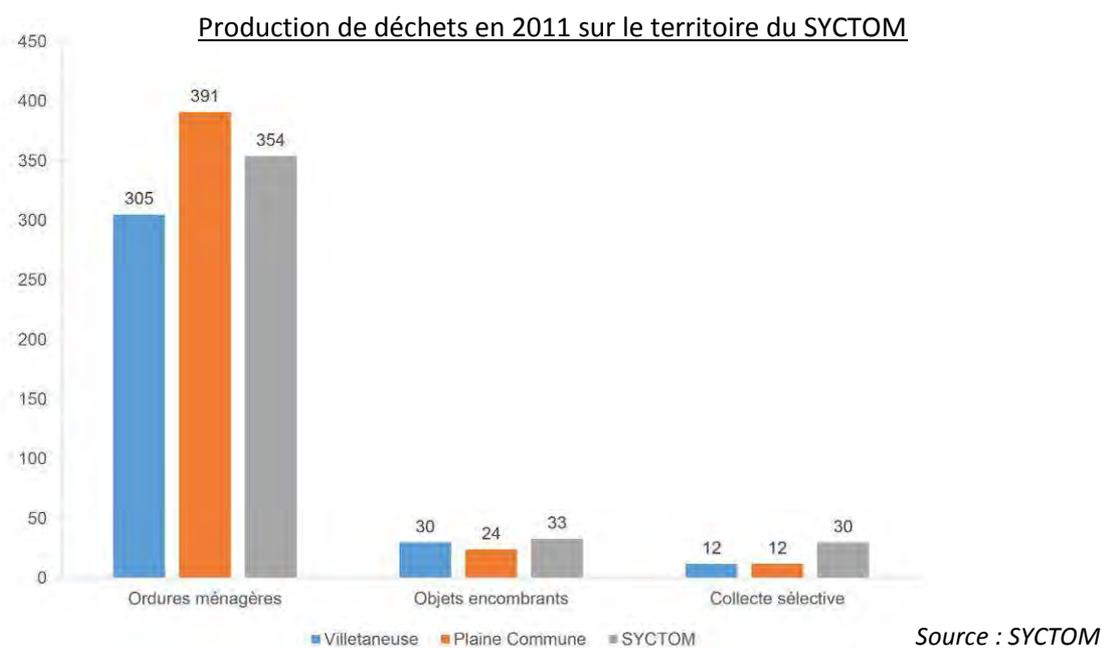
- 141 623 tonnes d'ordures ménagères, soit 391 kg/hab. ;
- 8 733 tonnes d'objets encombrants, soit 24 kg/hab. ;
- 4 423 tonnes de déchets issus de la collecte sélective, soit 12 kg/hab.

Enfin, le SYCTOM a traité en provenance de l'ensemble de l'agglomération parisienne :

- 2 021 217 tonnes d'ordures ménagères, soit 354 kg/hab. ;
- 188 305 tonnes d'objets encombrants, soit 33 kg/hab. ;
- 173 939 tonnes de déchets issus de la collecte sélective, soit 30 kg/hab.

Les habitants de Villeteuse produisent une plus faible quantité de déchets que dans l'ensemble du territoire du SYCTOM et de Plaine Commune : 305 kg/hab/an d'ordures ménagères ont été collectés à Villeteuse contre 391 kg/hab/an pour l'ensemble de l'agglomération Plaine Commune et 354 kg/hab/an pour l'ensemble du territoire du SYCTOM.

Cependant, la collecte sélective des déchets est peu performante à Villeteuse et moins performante que dans l'ensemble du territoire du SYCTOM : 12 kg/hab/an de déchets issus du tri sélectif ont été collectés à Villeteuse, soit un chiffre équivalent à l'ensemble de l'agglomération Plaine Commune, contre 30 kg/hab/an pour l'ensemble du territoire du SYCTOM. La collecte sélective ne représente ainsi que 3,5% de l'ensemble des déchets collectés par habitant et par an contre près de 20% à l'échelle nationale.



La majorité des déchets produits par la commune de Villeteuse est dirigée vers des structures de traitements (tri, transfert, incinération) suivantes, appartenant au SYCTOM ou non :

- le centre de valorisation énergétique du SYCTOM de Saint-Ouen pour les ordures ménagères ;
- le centre privé de tri de Pierrefitte-sur-Seine pour les objets encombrants ;
- le centre privé de tri de Gennevilliers pour les papiers, cartons et les emballages ;
- le centre de transfert de Villeparisis pour le verre ;
- les Déchets Ménagers Spéciaux sont confiés à des centres de traitement agréés différents en fonction de leur nature.

### **Le centre de valorisation des déchets de Saint-Ouen**

Construit en 1990, le centre est conçu pour traiter près de 630 000 tonnes de déchets par an. Trois groupes de fours chaudière d'une capacité nominale de 28 tonnes/heures incinèrent chacun les déchets à une température de 900 °C.

La chaleur dégagée par la combustion des déchets permet de créer de l'énergie sous forme :

- de vapeur d'eau vendue à la Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain (CPCU) pour alimenter des logements en chauffage et eau chaude sanitaire ;
- d'électricité produite grâce à un turbo-alternateur, utilisée en partie pour le centre. Le surplus est vendu à EDF.

Les ferrailles et mâchefers issus de la combustion sont acheminés par voie fluviale vers des centres pour être recyclés dans la sidérurgie et les travaux publics.

En 2011, le centre a reçu 587 749 tonnes d'ordures ménagères qui ont généré une valorisation énergétique et matière sous forme de :

- 12 394 MWh d'électricité ;
- 1 182 487 MWh de vapeur ;
- 112 531 tonnes de mâchefers ;
- 12 877 tonnes de ferreux ;
- 1081 tonnes de non ferreux.

### **Le centre de tri de Pierrefitte-sur-Seine**

Le centre de tri est géré par la Société CDIF. Ce centre valorise les vieux papiers, traite les déchets verts, les déchets industriels banals (DIB), les déchets d'activité économique (DAE), le bois, les déchets issus du BTP.

Le bois issu des encombrants est trié, broyé et transformé en plaquettes de bois ou en matière première pour la fabrication de panneaux de particules pour l'ameublement et la construction.

### **Le centre de tri de Gennevilliers**

Sur 3,5 hectares, le centre de tri est conçu pour trier 350 000 tonnes de déchets par an. A l'arrivée, les camions sont pesés puis les déchets subissent des tris successifs :

- un tri mécanique est effectué par une succession de tapis, cribles et aimants qui permet de distinguer les corps creux, des corps plats et de l'acier ;
- un tri manuel est effectué 24h sur 24 par des équipes qui se relaient.

Les déchets triés sont ensuite mis en balles pour compacter les déchets et expédiés vers les usines de recyclage.

## 8.3 LA PLANIFICATION DANS LE DOMAINE DES DECHETS

### 8.3.1 Les plan régionaux de gestion des déchets

#### **PREDMA**

La loi relative aux libertés et responsabilités locales n°2004-809 du 13 août 2004 a confié à la Région Île-de-France la compétence d'élaborer un Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) fixant des objectifs pour 2019. Le PREDMA a été approuvé fin 2009.

Les objectifs développés par le plan concernent différentes catégories de déchets :

- les déchets d'emballages : améliorer la collecte séparative des emballages et des journaux, revues, magazines et améliorer le recyclage pour les emballages ménagers (l'objectif du taux de recyclage est fixé à 75% en 2019) ;
- les déchets verts : généraliser le compostage individuel et collectif de proximité (dans les jardins et en pied d'immeuble) et développer en complémentarité la collecte en déchetterie (passer de 158 déchetteries à 300 en 2019) et augmenter de 45% le nombre de foyers qui pratiquent le compostage) ;
- les encombrants : pour la valorisation de l'électroménager et des appareils électroniques, le PREDMA fixe un objectif de collecte de 10 kg/hab/an, ainsi qu'un objectif de réemploi de 11% et de recyclage de 75% des encombrants ;
- les ordures ménagères résiduelles : diminuer la quantité d'ordures ménagères grâce aux objectifs de prévention et de valorisation, augmenter la part d'ordures ménagères résiduelles orientée vers la valorisation organique, avoir un compost de qualité conforme à la norme, et ne plus enfouir d'ordures ménagères résiduelles.

Un suivi annuel du PREDMA est réalisé depuis 2011 afin d'étudier l'évolution de la situation en déchets ménagers et assimilés et la situation des installations de traitements d'Île-de-France avec des données à partir de 2005.

#### **PREDD**

Un Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD) a également été approuvé par le Conseil Régional fin 2009. Ceci fait suite à la loi relative à la démocratie de proximité n°2008-276 du 27 février 2002 qui a confié à la Région Île-de-France la compétence d'élaborer un PREDD.

Les objectifs de ce plan visent d'ici 2019 à :

- réduire la production de déchets dangereux et leur nocivité ;
- augmenter le captage des déchets dangereux diffus ;
- favoriser un traitement de proximité ;
- améliorer la valorisation de certains déchets dangereux ;
- promouvoir et augmenter le transport alternatif.

Des objectifs ambitieux ont été inscrits au PREDD : la collecte des déchets dangereux des particuliers doit passer de 18 à 65% des déchets concernés. Un des moyens recensés dans le plan est la généralisation de l'accueil des déchets dangereux sur les nouvelles déchetteries d'Île-de-France.

Un suivi annuel du PREDD est réalisé depuis 2011 afin d'étudier l'évolution de la situation en déchets dangereux et la situation des installations de traitements d'Île-de-France avec des données à partir de 2005.

### **PREDAS**

Un Plan Régional d'Élimination des Déchets d'Activité de Soins à risques infectieux (PREDAS) a été approuvé par le Conseil Régional fin 2009. Ceci fait suite à la loi relative à la démocratie de proximité qui a également confié à la Région Île-de-France la compétence d'élaborer un PREDAS.

Les objectifs développés par le plan visent d'ici 2019 à :

- minimiser les impacts environnementaux et sanitaires ;
- favoriser un traitement de proximité des Déchets d'Activités de Soins à Risques Infectieux (DASRI), produits en Île-de-France et à encadrer les capacités de traitement pour les DASRI ;
- améliorer la collecte des DASRI produits par les particuliers (auto-traitement) et les professionnels libéraux de santé ;
- améliorer les pratiques de gestion des DASRI dans les établissements de soins.

La collecte des DASRI produits par les particuliers en auto-traitement (soins réalisés par les patients à domicile) a pour objectif de passer de 5 à 10% des déchets concernés. PREDAS réalise un suivi annuel depuis 2012 afin d'étudier l'évolution de la situation des déchets d'activités de soins à risques infectieux depuis 2005 avec en ligne de mire les objectifs pour 2019.

### **PREDEC**

Un Plan régional de prévention et de gestion des déchets issus des chantiers du bâtiment et des travaux publics (PREDEC) est en cours d'élaboration. Ce projet fait suite à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 relative à l'élaboration de plans de gestion des déchets de chantier pour le Conseil Régional de l'Île de France et pour les Conseils Généraux pour le reste du territoire. L'avant-projet du plan a été approuvé par le Conseil Régional le 26 septembre 2013.

Le PREDEC comprendra un état des lieux du gisement et de la gestion des déchets pour l'année 2010 et des objectifs en termes de gestion des déchets inertes, non dangereux et dangereux aux horizons 2020 et 2026.

#### **8.3.2 Le programme local de prévention des déchets**

La Communauté d'agglomération Plaine commune souhaite engager une démarche de réduction des ordures ménagères en suivant l'objectif fixé par l'ADEME qui est de réduire de 27 kg/hab/an le volume des ordures ménagères entre 2009 et 2014. Pour Villetaneuse, l'objectif fixé est donc d'atteindre une production de 278 kg/hab/an d'ici 2014). Pour cela, le comité de suivi de l'agglomération a demandé la réalisation d'un diagnostic de territoire concernant la gestion des déchets sous forme atouts/faiblesses – opportunités/menaces.

Ce diagnostic met en évidence le fort engagement de Plaine Commune pour la réalisation de projets en faveur du développement durable et le contexte régional économique et réglementaire favorable à la gestion durable des déchets. Cependant, le diagnostic fait également le constat que les acteurs porteurs de prévention semblent peu nombreux sur le territoire de Plaine Commune et que les activités économiques sont la principale source de production de déchets.

Pour répondre à ce diagnostic, Plaine Commune a élaboré un programme d'actions qui s'appuie sur les objectifs suivants :

- sensibilisation des publics à la prévention des déchets ;
- actions éco-exemplaires de la collectivité ;
- actions emblématiques nationales ;
- gouvernance et animation du programme ;
- autres actions d'évitement de la production de déchets ;
- actions de prévention quantitative de déchets des entreprises.

Dans ce cadre, Plaine Commune met notamment à disposition des habitants des composteurs de 300 litres pour l'habitat pavillonnaire pour un montant réduit de 10€ et des bio-seaux (poubelle à compost) sur demande. Concernant l'habitat collectif et les écoles, la mise en place n'est pas systématique mais s'effectue sur demande à la suite d'une étude spécifique menée par Plaine Commune.

### **8.3.3 Les prescriptions et recommandations concernant le stockage des déchets sur le territoire de Plaine Commune**

Des recommandations concernant le stockage des déchets ont été élaborées par la Communauté d'agglomération Plaine Commune concernant l'habitat collectif.

Les prescriptions portent sur l'aménagement des locaux dédiés au stockage des déchets :

- optimiser le cheminement des bacs à l'intérieur des locaux ;
- garantir l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ou mal voyantes ;
- inciter les habitants et utilisateurs des locaux à limiter et trier leurs déchets par la mise à disposition de structures adaptées avec un emplacement pour la signalétique ;
- aménager un espace consacré à la collecte des encombrants afin d'éviter l'abandon chronique de déchets sur la voie publique.

### **8.3.4 Le guide des déchets d'entreprises**

Afin d'inciter les acteurs économiques à réduire leur production de déchets, la Communauté d'agglomération Plaine Commune a élaboré un guide de gestion des déchets à destination des entreprises.

Il constitue un guide de bonnes pratiques en matière de collecte des déchets et renseigne sur les services auprès desquels des informations spécifiques peuvent être trouvées.

Le guide rappelle notamment que les industriels, commerçants et artisans sont responsables des déchets qu'ils produisent jusqu'à leur élimination totale. Dans le cas d'une production importante de déchets, une entreprise peut être également amenée à s'acquitter d'une redevance spéciale pour disposer de conteneurs supplémentaires.

## 8.4 SYNTHÈSE-ENJEUX

La collecte des déchets relève de la compétence de la Communauté d'agglomération Plaine Commune. La collecte est assurée en porte à porte pour les déchets ménagers, les emballages et les encombrants. La collecte du verre est assurée en points d'apports volontaires.

Le territoire de Plaine Commune est également équipé d'un réseau de déchetteries destinées à l'apport volontaire des déchets, des déchets d'équipements électriques et électroniques et des encombrants.

Plaine Commune est membre du Syndicat Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères de l'agglomération parisienne (SYCTOM) qui assure le traitement des déchets du territoire. Des centres de tri et de transfert conventionnés avec la Communauté d'agglomération viennent également compléter les équipements du SYCTOM.

Les habitants de Villeteuseuse produisent moins de déchets en moyenne annuelle que dans l'ensemble du territoire du SYCTOM. En revanche, le taux de recyclage des déchets sur le territoire communal est très faible, comme dans l'ensemble du territoire de Plaine Commune.

- Favoriser le recyclage des déchets par des dispositifs adaptés dans les opérations d'aménagements et de renouvellement urbain.

**9 - LES RISQUES NATURELS  
ET TECHNOLOGIQUES**

## 9.1 LES RISQUES NATURELS

### 9.1.1 Les risques d'inondation

#### Les risques d'inondation par débordement direct

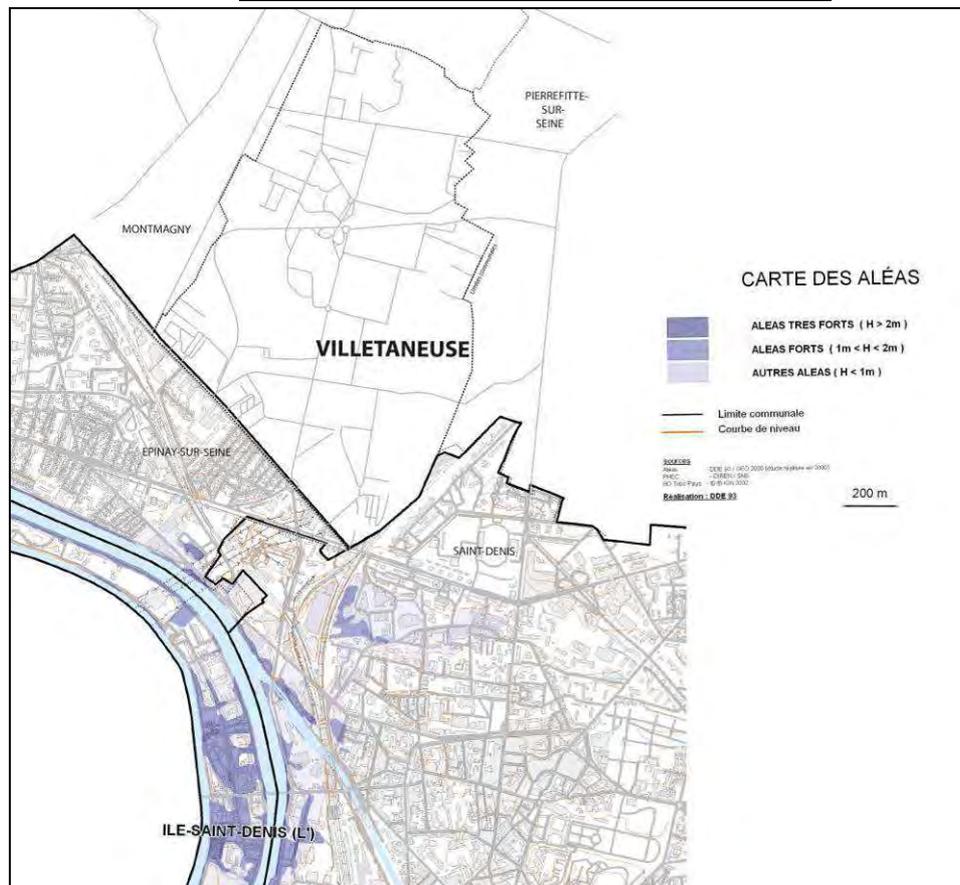
La commune de Villeteuseuse appartient au bassin versant de la Seine-Normandie qui est l'un des 6 grands bassins hydrographique en France. Ce bassin est irrigué par la Seine et ses nombreux affluents.

Les crues de la Seine sont la conséquence de deux facteurs convergents :

- l'arrivée de fortes pluies sur les massifs en amont du fleuve ;
- l'imperméabilisation naturelle et temporaire des sols (gel ou saturation des sols en eau) et l'imperméabilisation artificielle due à l'urbanisation.

L'analyse de la carte des aléas des crues de la Seine montre que la commune de Villeteuseuse n'est pas concernée par des inondations par débordement direct de la Seine et de ses affluents. La carte des aléas liés aux crues de la Seine se base sur la crue centennale qui a eu lieu en janvier 1910 où la hauteur d'eau était de 8,62m au niveau du pont d'Austerlitz.

Carte des aléas liés à la crue de la Seine de 1910



Source : DRIEE IDF

### **Les risques d'inondation par débordement indirect**

Jusque dans les années 1970, les nappes phréatiques de la région parisienne ont fortement été sollicitées du fait des pompages en eau qui ont accompagnés le développement industriel de la région ainsi que pour l'irrigation des terres agricoles.

Du fait de la mise en place d'une taxe sur les prélèvements d'eau à compter des années 1970, la quantité d'eau pompée dans les sous-sols parisiens a fortement diminué. A partir de cette période, l'évolution du niveau d'eau des nappes phréatiques s'est inversée jusqu'à atteindre un niveau supérieur à 1862 pour les communes bordant la Seine.

Ainsi, en période de pluviométrie forte, la nappe peut remonter jusque dans les sous-sols des immeubles ou devenir affleurante par rapport au niveau du sol.

La commune de Villeteuse n'est toutefois pas concernée par ce phénomène.

### **Les risques d'inondation par ruissellement pluvial**

Les inondations par ruissellement pluvial sont la conséquence de pluies exceptionnelles, d'orages violents ou peuvent survenir dès lors que la capacité d'infiltration, d'évacuation des sols ou des réseaux de drainage est insuffisante.

L'importance de la topographie et de l'imperméabilisation des sols sont les deux premiers facteurs qui influencent l'écoulement des eaux pluviales. Des inondations en milieu urbain peuvent ainsi se produire par l'accumulation des eaux pluviales sur des surfaces imperméabilisées à faible ruissellement.

La commune de Villeteuse est concernée par les risques d'inondation par ruissellement pluvial.

### **Le Plan Prévention des Risques d'Inondation de la Seine (PPRI)**

Les PPRI sont établis par l'Etat après avoir été soumis pour avis aux conseils municipaux des communes concernées. Ils sont approuvés par arrêté préfectoral après enquête publique. Ils ont valeur de servitude d'utilité publique et sont opposables aux tiers.

Le PPRI de la Seine pour le département de la Seine-Saint-Denis a été approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 2007. 4 communes sont concernées : L'Île-Saint-Denis, Saint-Denis, Epinay-sur-Seine et Saint-Ouen.

Les prescriptions du PPRI ont été élaborées en fonction d'une évaluation du risque sur les territoires concernés établie à partir des cotes des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) qui correspondent à la côte de la crue de janvier 1910 et qui ont été projetées, par la méthode dite des casiers, sur le terrain naturel.

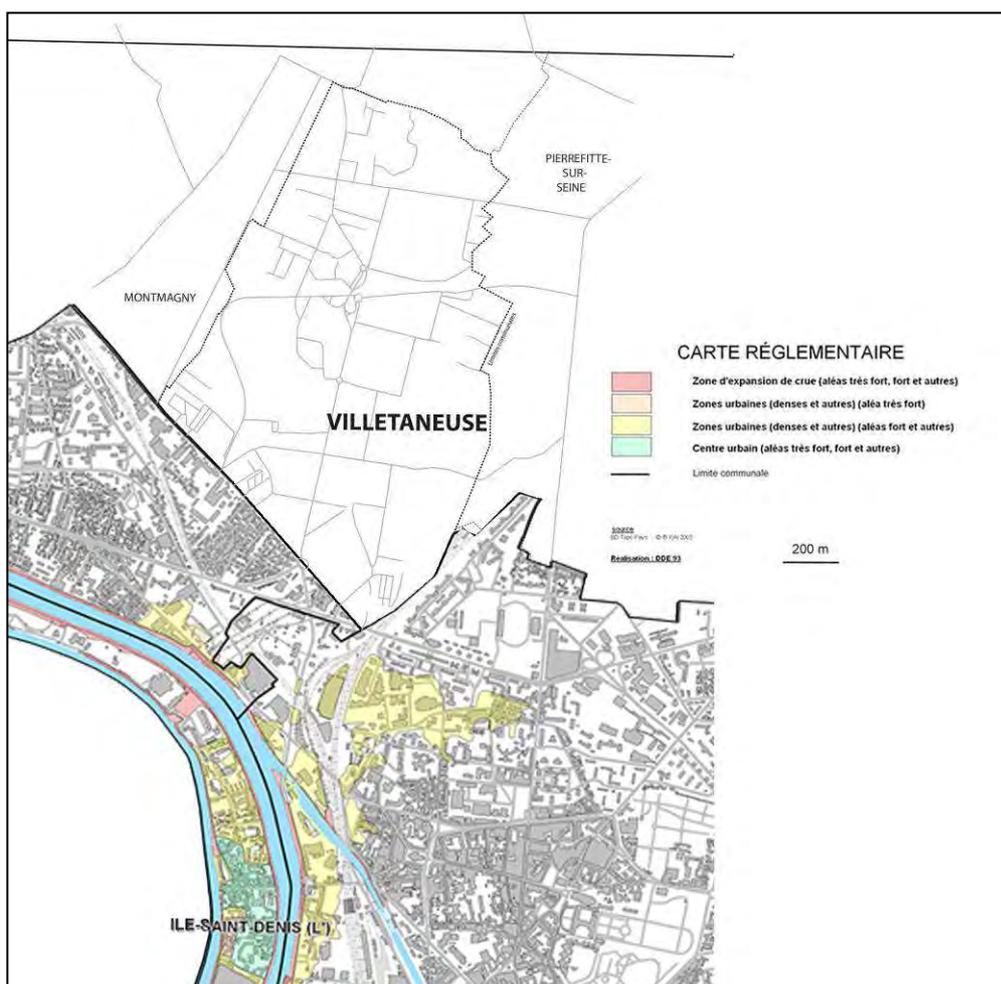
Le règlement du PPRI définit ainsi :

- une zone rouge dite « zone A » : elle couvre une zone à forts aléas qui correspond aux berges du fleuve et aux espaces non bâtis qui constituent des zones d'expansion des crues ainsi qu'aux secteurs déjà urbanisés et inondables sous plus de 2m d'eau par débordement direct du fleuve. Les constructions nouvelles y sont très limitées ;
- une zone bleue dite « zone B » de centre urbain : elle couvre les secteurs déjà urbanisés et soumis à des risques d'inondation. Le projet y permet une évolution normale de l'urbanisation sous réserve du respect de prescriptions constructives ;

- une zone orange dite « Zone C » de zone urbaine dense : elle couvre des secteurs urbanisés soumis à des risques d'inondation mais présentant une densité plus faible que dans les centres urbains. L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% pour les constructions à usage principal d'habitation et de bureaux et 60% pour toutes autres constructions sur des terrains de plus de 2 500 m<sup>2</sup> ;
- une zone violette dite « Zone D » de zone de mutation urbaine : elle couvre des secteurs destinés à recevoir de futurs projets urbains d'envergure ;
- les zones hors submersion : il existe dans la zone inondable certains secteurs pouvant atteindre quelques hectares dont l'altitude est légèrement supérieure à celle atteinte par la crue de fréquence centennale. Sans les considérer comme inondable, le PRRI fait application d'un minimum de règles constructives afin qu'à l'occasion de réalisation de projets de construction, ces secteurs ne soit pas rendu inondables.

Le PRRI applicable à la Seine-Saint-Denis ne concerne pas la commune de Villetaneuse. Aucune prescription particulière ne s'applique donc aux constructions et installations sur le territoire communal en lien avec les risques d'inondation.

#### Le zonage du PRRI de Seine-Saint-Denis



Source : Seine-saint-denis.gouv.fr

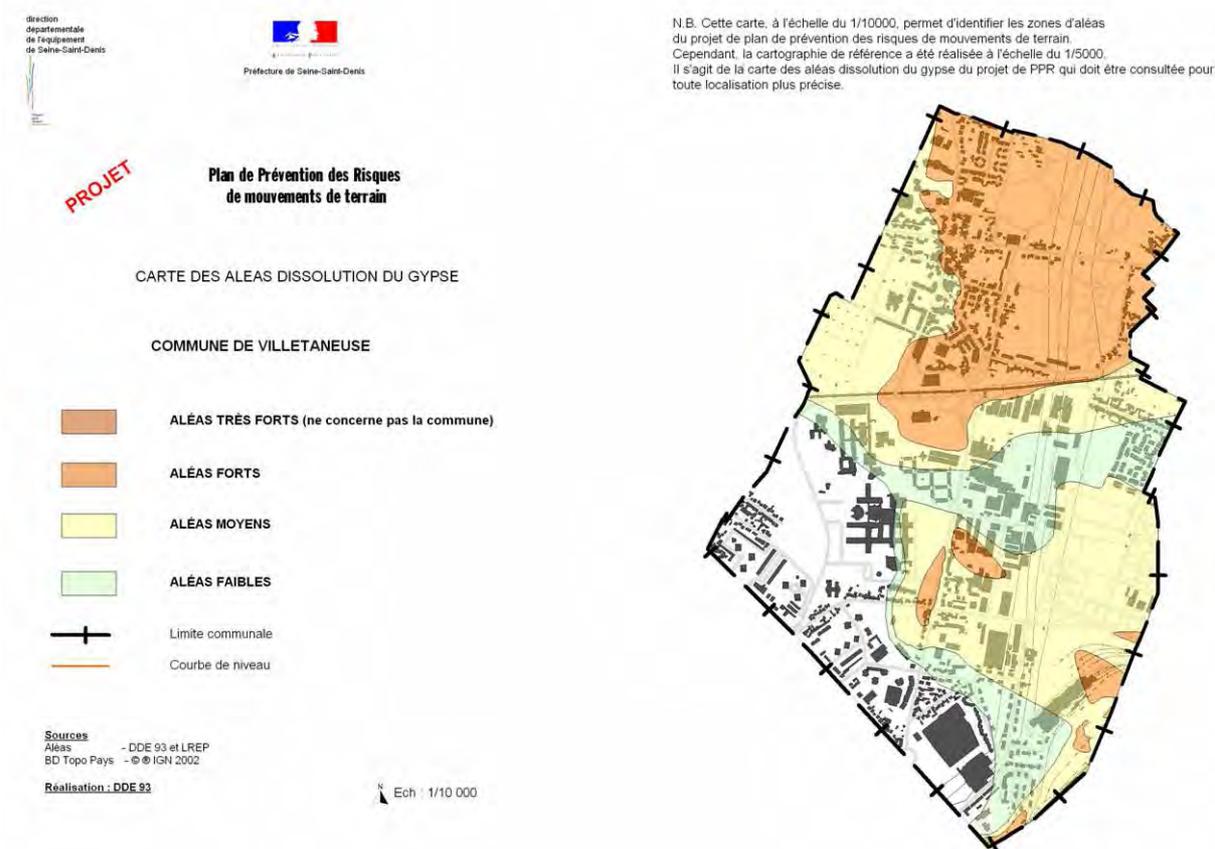


### Les risques liés à la dissolution du gypse

Le sous-sol du département de la Seine-Saint-Denis est riche en formations gypseuses. Le gypse est un matériau facilement soluble dans l'eau. La présence ou la circulation d'eau dans les couches gypseuses peut ainsi entraîner la dissolution de la roche et l'apparition d'un vide franc dans le sous-sol. Ce phénomène expose le toit du sous-sol à un risque d'effondrement pouvant atteindre la surface.

La commune de Villetaneuse est exposée au phénomène de dissolution du gypse avec des aléas faibles à forts en fonction des secteurs du territoire communal. Ce risque doit être pris en compte dans les futurs aménagements, en particulier dans la partie Nord de la commune, où les aléas sont forts.

### Carte des aléas de dissolution du gypse



Source : seine-saint-denis.gouv.fr

### Les risques liés au phénomène de retrait et gonflement des argiles

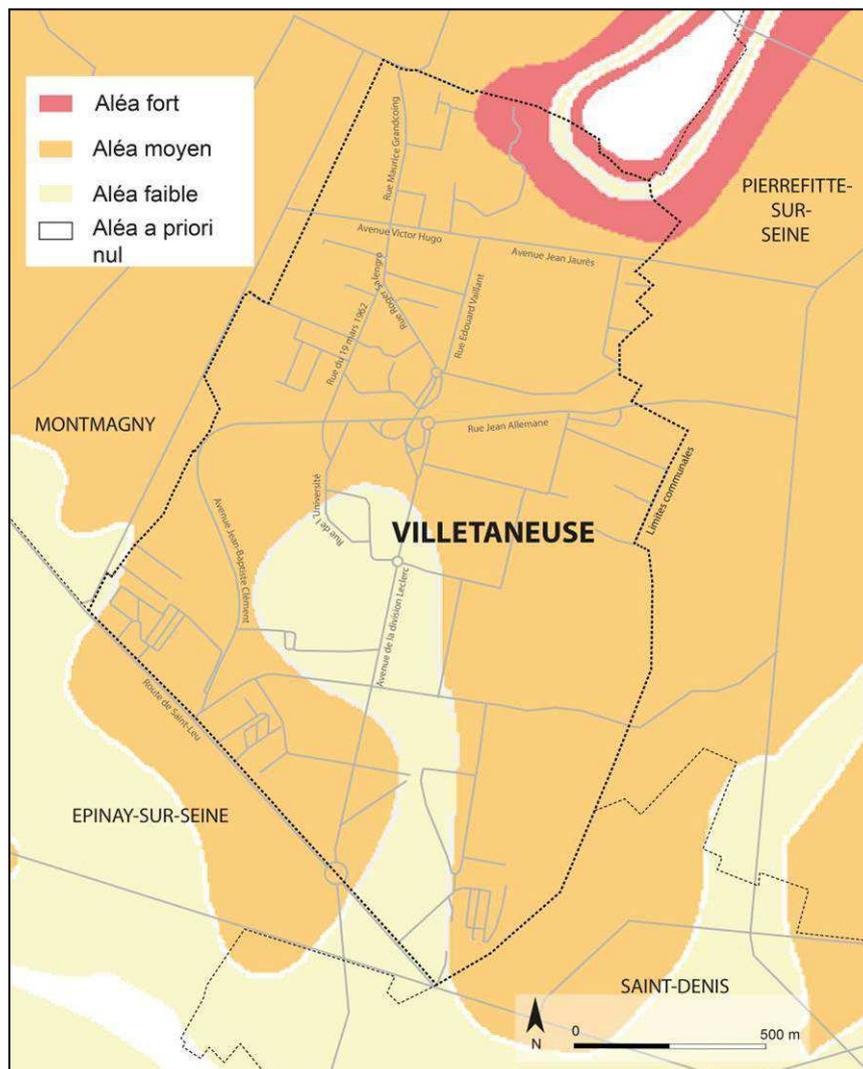
La commune de Villetaneuse est concernée par des aléas liés au phénomène de retrait et gonflement des argiles sur l'ensemble du territoire communal. Les risques liés à ce phénomène concernent les mouvements de terrain dus aux variations du volume du sol en présence ou absence d'eau (gonflement en état de saturation ou retrait en état de dessiccation).

Ces variations sont essentiellement gouvernées par les conditions météorologiques, mais aussi par une modification de l'équilibre hydrique établie (imperméabilisation, drainage, concentration de rejet d'eau pluviale). Une conception inadaptée des fondations des bâtiments, au niveau des terrains sensibles, peut constituer localement une aggravation du risque lié au phénomène et peut être à l'origine de nombreux dégâts causés aux bâtiments, réseaux, voiries, du fait des mouvements du sol.

La prévention de ce risque implique d'adopter des règles de construction particulières et une gestion particulière de l'eau et des arbres à l'échelle de la parcelle. Les dégâts concernent majoritairement les maisons individuelles qui ont des fondations relativement superficielles en comparaison aux immeubles collectifs.

L'ensemble de la commune est concerné par ce phénomène, notamment au Nord où l'aléa est fort.

#### Aléas liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles à Villetaneuse



Réalisation : Asterra. Source : BRGM

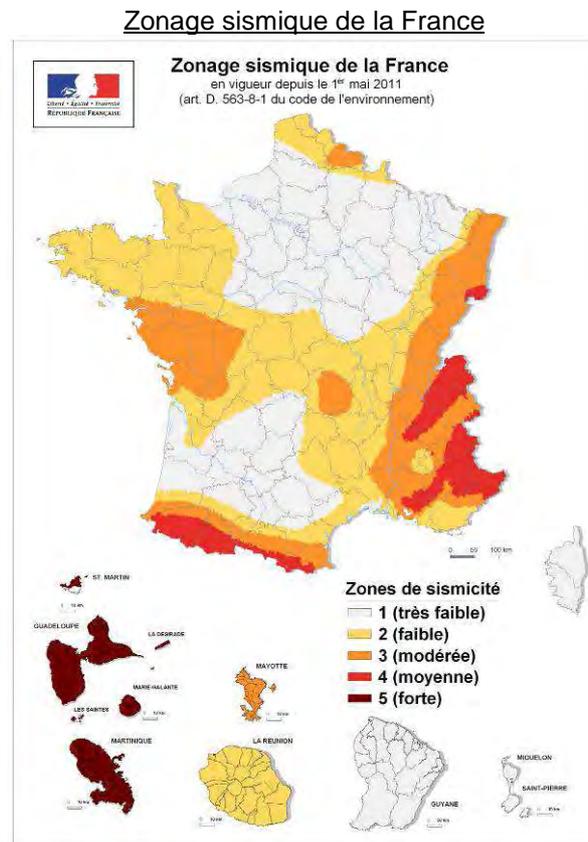
### 9.1.3 Les risques liés à la sismicité

La sismicité de la France, comme tout le bassin de l'Île-de-France, résulte de la convergence des plaques africaines et eurasiennes.

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes :

- une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risques normaux (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) ;
- quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

La région Île-de-France en général et la commune de Villeteuse en particulier sont concernées uniquement par un risque qualifié de très faible.



Source : BRGM

## 9.2 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

### 9.2.1 *Les risques liés au transport de matières dangereuses*

Une matière dangereuse est une substance qui par ses propriétés physique ou chimiques, ou bien par la nature des réactions qu'elle est susceptible de mettre en œuvre, peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement. Elle peut être inflammable, toxique, explosive, corrosive ou radioactive.

Le Transport de Matières Dangereuses (TMD) ne concerne pas seulement les produits hautement toxiques, explosifs ou polluants, mais aussi ceux d'origine courante comme les carburants, le gaz, les engrais et qui en aucun cas d'événement, peuvent présenter des risques pour les populations et l'environnement. Le risque TMD en effet consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces matières par voie routière, ferroviaire, aérienne, voie d'eau ou par canalisation.

Le transport routier est le plus exposé aux accidents de matières dangereuses car les causes sont multiples (état du véhicule, faute de conduite, conditions météorologiques). Les axes routiers sont à risque en fonction de l'importance du trafic journalier. Le transport de produits dangereux sur route peut représenter jusqu'à 10% du volume des marchandises transportées par l'ensemble des poids lourds.

Villetaneuse est traversée par des axes supports de transports de marchandises qui assurent l'approvisionnement d'établissements industriels situés sur son territoire ou qui font l'objet de trafic de marchandises en transit vers les territoires limitrophes.

Le risque lié au transport de matières dangereuses à Villetaneuse est lié à différents types d'infrastructures :

- **les canalisations haute pression de gaz** : ce sont des conduites en acier d'un diamètre de 40cm en moyenne. Elles sont enfouies à 1m de profondeur. Une canalisation haute pression de gaz se situe au Nord de la commune de Villetaneuse. Elle traverse le territoire communal sur 2,4km de long en suivant les rues Maurice Grandcoing, Jules Ferry et Jean Missout et l'avenue Jean Jaurès.
- **le réseau ferré** : il est constitué sur la commune de Villetaneuse par la ligne de RER D et la voie SNCF de la Grande Ceinture à usage actuel exclusif de transports de marchandises. Ce réseau est concerné par un risque de transport de matières dangereuses par rail. D'après les Réseaux Ferrés de France, en 2013, près de 260 trains de marchandises par jour empruntent la grande ceinture.
- **les axes routiers** : Villetaneuse est concernée par des axes qui font l'objet d'un trafic de marchandise du fait notamment de la présence de la Zone d'Activités Economiques du Château et de sa situation géographique aux portes de l'agglomération Plaine Commune. Le transport de marchandises s'effectue notamment sur les routes départementales RD 24 et RD 25 et sur la route nationale RN328. Ce réseau de voiries représente un linéaire de 8km sur le territoire communal.



On recense à Villetaneuse une installation ICPE soumise à autorisation qui peut être source de risques ou de nuisances pour la santé et pour l'environnement. Il s'agit de l'établissement SNCF Joncherolles situé rue Marcel Sembat. Ce site a été ouvert en 1934. C'est actuellement un atelier important d'entretien des rames de banlieue de la SNCF.

Une ICPE se trouve également sur la commune de Montmagny à proximité directe du territoire communal de Villetaneuse. Il s'agit de l'établissement TF Chimie situé au 216-224 rue Jules Ferry spécialisé dans la fabrication de colles et de mastics.

Ces établissements n'engendrent toutefois pas de contraintes liées à l'aménagement ou à l'urbanisation des secteurs périphériques.

### 9.3 LES RISQUES MAJEURS ET LEUR PREVENTION

Afin de réduire la vulnérabilité des populations vis-à-vis des risques majeurs, le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable et de l'Energie (MEDDE) a développé des programmes d'information dans les communes à risques.

Instaurée en France par l'article 21 de la loi du 22 juillet 1987 (codifié par l'article L125.2 du code de l'environnement), l'information préventive des populations consiste à renseigner les citoyens sur les risques qui les menacent, ceci à diverses échelles géographiques et administratives.

Le décret du 11 octobre 1990 relatif à l'exercice du droit de l'information sur les risques majeurs précise le contenu et la forme des informations auxquelles doivent avoir accès les personnes susceptibles d'être exposées à des risques majeurs, ainsi que les zones dans lesquelles doivent être transmises ces informations.

Dans ce cadre, le MEDDE a ouvert au public la page web : prim.net qui donne accès à tous les informations relatives aux risques naturels et technologiques de manière globale mais aussi pour chaque commune.

Deux documents établis par le Préfet sont à la base de ces informations :

- **le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM)** : il recueille les informations principales sur les risques naturels et technologiques dans le département, les conséquences prévisibles pour les personnes et les biens et l'environnement, ainsi que les mesures de sauvegarde prévues pour en limiter les effets. Il est destiné aux responsables et acteurs du risque dans la Seine-Saint-Denis ;
- **le Dossier Communal Synthétique (DCS)** : il a pour objectif d'informer et de sensibiliser la population de la commune sur les risques naturels et technologiques encourus et sur les mesures de sauvegarde pour s'en protéger.

Un autre document a été établi par la commune de Villetaneuse :

- **le Dossier d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) réalisé en 2010** : il indique les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde relatives aux risques auxquels est soumise la commune. Il est mis à la disposition du public et est également consultable en ligne sur le site internet de la ville.

## 9.4 LES RISQUES SPECIFIQUES

### 9.4.1 *Le risque d'exposition au plomb*

L'ensemble du département de Seine-Saint-Denis est soumis au risque d'exposition au plomb suivant l'arrêté préfectoral du 28 avril 2000.

Un état des risques d'exposition au plomb doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1948 et situé dans le département de Seine-Saint-Denis. En effet, c'est depuis 1948 que les peintures au plomb ne sont plus utilisées.

La lutte contre l'exposition au plomb est indispensable pour prévenir les cas de saturnisme chez l'enfant. Le risque est multiplié dans les immeubles datant d'avant 1948 qui présentent un taux de logements sur-occupés élevé.

Villetaneuse est néanmoins peu concernée par les risques de saturnisme, on trouve actuellement très peu de bâtiments construits avant 1948.

### 9.4.2 *Les immeubles frappés de péril ou d'insalubrité*

Selon la loi, un immeuble est frappé de péril quand son état génère un danger potentiel et porte atteinte à la sécurité publique. Il est frappé d'insalubrité lorsqu'il est dangereux pour la santé des occupants ou des voisins du fait de son état ou de ses conditions d'occupation.

La commune de Villetaneuse est cependant peu touchée par les immeubles frappés de péril ou d'insalubrité.

### 9.4.3 *Les sols et les sous-sols pollués*

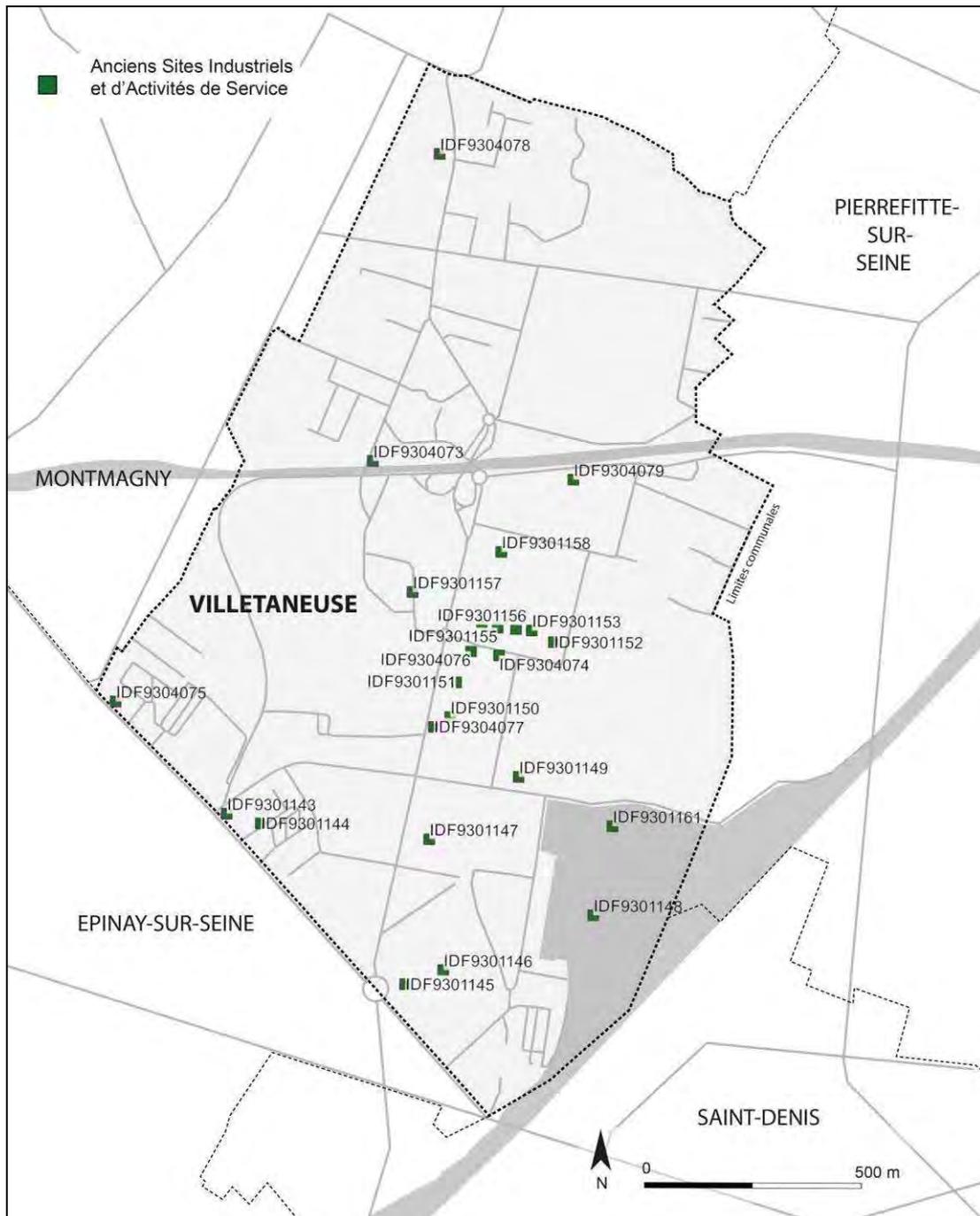
Les activités industrielles ont toujours eu de l'importance sur la commune et perdurent encore. L'étude de la pollution des sols et des sous-sols mérite une attention particulière.

Un site pollué se définit par la présence d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes et qui présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

La Base de données d'Anciens Sites Industriels et d'Activité de Services (BASIAS) est gérée par le Bureau de Recherche Géologiques et Minière (BRGM) qui recense les anciens sites industriels ou activités de services pouvant être potentiellement générateurs de pollution des sols.

Cette base de données recense sur la commune de Villetaneuse 24 sites industriels et activités de services. Parmi ces entreprises, 9 sont encore en activité. Ils concernent des garages, des usines de fabrication de peintures, vernis et colles et des usines de traitement des métaux.

### Inventaire des sites industriels potentiellement générateurs de pollution des sols



Réalisation : Asterra. Source : BASIAS

Par ailleurs, le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie (MEDDE) recense les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant à une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, au sein de la base de données BASOL.

Cependant, aucun site n'a été référencé sur cette base de données pour la commune de Villetaneuse.

#### 9.4.4 Les réseaux électriques et radioélectriques

On recense sur la commune 7 stations radioélectriques en majorité dédiées aux opérateurs téléphoniques. De plus, 2 stations sont à la limite communale du côté de Pierrefitte-sur-Seine et émettent sur le territoire de Villetaneuse.

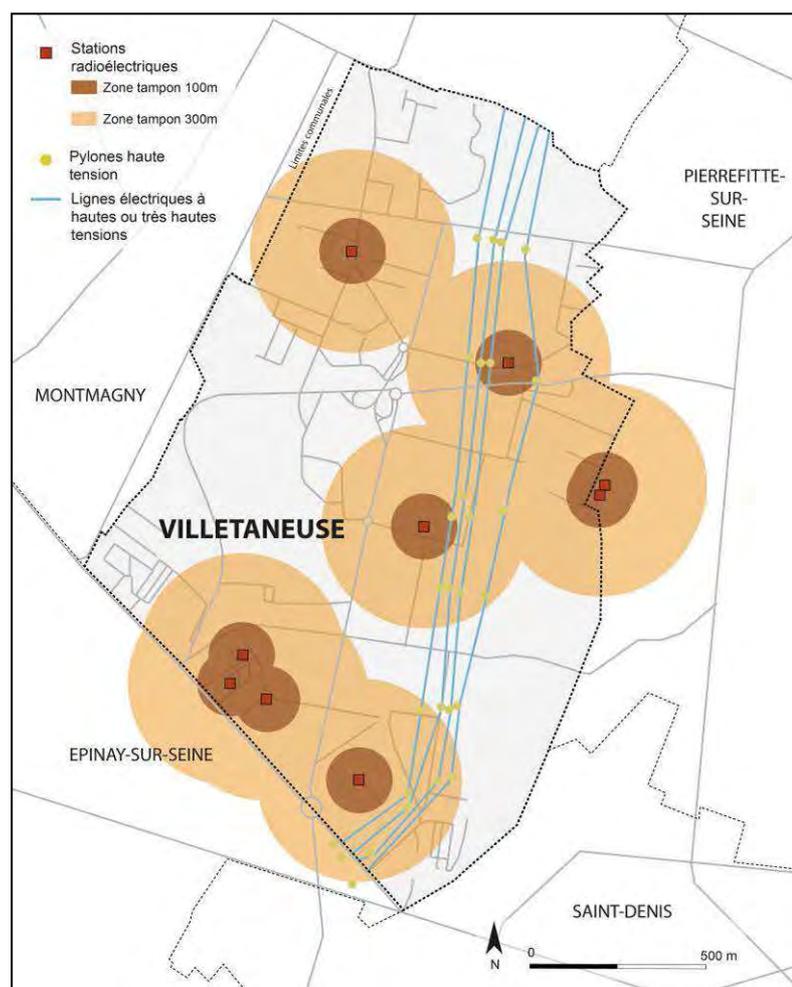
On trouve également 51 stations relais sur le territoire de Plaine commune qui sont implantées essentiellement sur les toits d'immeubles. Les 4 opérateurs téléphoniques sont concernés ; Orange, SFR, Bouygues Télécom et Free mobile.

Les réseaux émettent des ondes électromagnétiques dont les conséquences sanitaires à longs termes restent discutées. Suite à des mesures réalisées sur Plaine Commune dont 5 sur Villetaneuse, un état des lieux de l'exposition aux antennes relais dans les établissements sensibles (écoles et établissements de santé) a été établi. Tous les résultats ont montré que le niveau d'exposition était inférieur à la valeur limite la plus faible fixée par le décret du 3 mai 2002 de 28 V/m.

L'agglomération Plaine Commune souhaite toutefois s'engager dans l'élaboration d'une charte avec les opérateurs de téléphonie mobile concernant l'intégration paysagère et l'exposition aux ondes.

4 lignes à haute tension (225 000 Volt) traversent également la commune du Nord au Sud.

#### Lignes hautes tensions et stations radioélectriques sur Villetaneuse



Réalisation : Asterra. Source : Plaine Commune, Geoportail 93

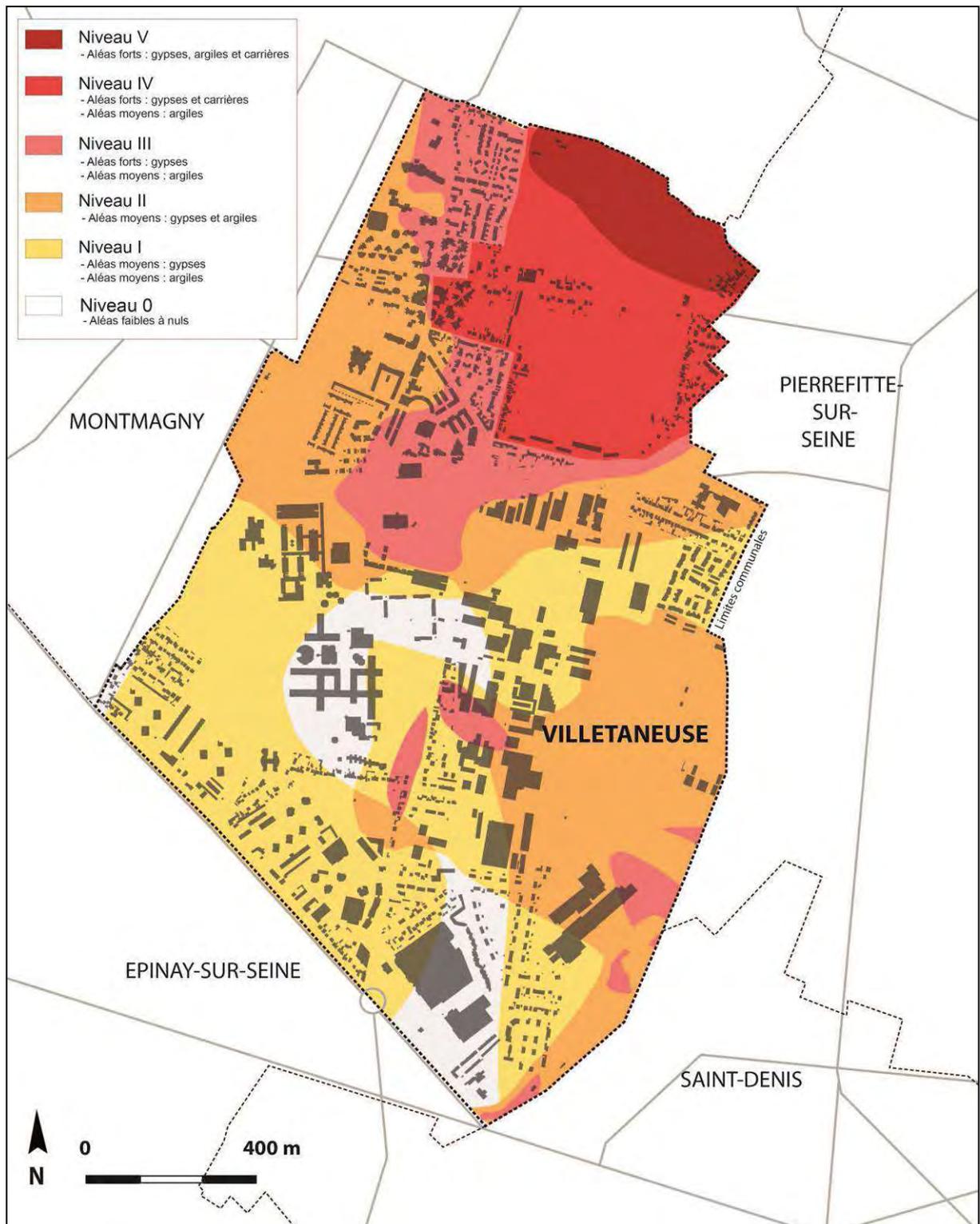
## 9.5 SYNTHÈSE-ENJEUX

Villeteuse est concernée par des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales en cas de débordement des réseaux et des risques de mouvements de terrain en raison de la nature du sol et du sous-sol. Ces risques concernent en particulier la partie Nord-Est du territoire communal (cf. carte de synthèse ci-après).

La commune est également concernée par des risques technologiques liés au transport de matières dangereuses sur les axes de transports, les canalisations de gaz, les activités économiques en place,...

- Prévenir et prendre en compte dans les aménagements urbains les risques naturels et technologiques.

## Synthèse des risques de mouvements de terrain sur le territoire communal



Réalisation : Asterra

# **1 – RAPPORT DE PRESENTATION**

## **PARTIE 3 : LES DISPOSITIONS DU PLU ET LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

Dossier d'arrêt du projet de PLU

Conseil municipal du 28 mai 2015





## SOMMAIRE

<b>1 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....</b>	<b>7</b>
1.1 LE ROLE DU PADD DANS LE PLU.....	8
1.2 L'ELABORATION DU PADD.....	8
1.2.1 <i>Le projet de ville et le projet urbain.....</i>	<i>8</i>
1.2.2 <i>Les enjeux issus du diagnostic territorial.....</i>	<i>9</i>
1.3 L'EXPRESSION DU PADD.....	11
1.3.1 <i>Les fondements.....</i>	<i>11</i>
1.3.2 <i>Les orientations thématiques.....</i>	<i>12</i>
1.3.3 <i>Les orientations générales et par secteur.....</i>	<i>13</i>
<b>2 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....</b>	<b>15</b>
2.1 LE RÔLE DES OAP.....	16
2.1.1 <i>L'objet des OAP.....</i>	<i>16</i>
2.1.2 <i>La portée des OAP.....</i>	<i>16</i>
2.1.3 <i>L'articulation des OAP avec les autres pièces du PLU.....</i>	<i>16</i>
2.2 LE CHOIX DES SECTEURS D'ORIENTATION.....	17
2.3 LES ORIENTATIONS DANS LES DIFFERENTS SECTEURS.....	19
2.3.1 <i>Le secteur Butte Pinson – Jean Jaurès.....</i>	<i>19</i>
2.3.2 <i>Le secteur des Aulnes et des Marais.....</i>	<i>20</i>
2.3.3 <i>Le secteur pôle gare Villetaneuse-Université.....</i>	<i>21</i>
2.3.4 <i>Les secteurs de l'avenue de la Division Leclerc.....</i>	<i>22</i>
<b>3 - LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LA REGLE D'URBANISME.....</b>	<b>27</b>
3.1 LES LOGIQUES DE ZONAGE.....	28
3.2 LES CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES.....	31
3.2.1 <i>Zone UB.....</i>	<i>31</i>
3.2.2 <i>Zone UC.....</i>	<i>34</i>
3.2.3 <i>Zone UE.....</i>	<i>37</i>
3.2.4 <i>Zone UG.....</i>	<i>40</i>
3.2.5 <i>Zone UI.....</i>	<i>44</i>
3.2.6 <i>Zone UP.....</i>	<i>47</i>
3.2.7 <i>Zone AU.....</i>	<i>50</i>
3.2.8 <i>Zone N.....</i>	<i>52</i>
3.3 LES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE.....	55
3.3.1 <i>Les espaces constitutifs de la trame verte et bleue.....</i>	<i>55</i>
3.3.2 <i>Les cœurs d'îlots verts.....</i>	<i>57</i>
3.3.3 <i>Les espaces verts résidentiels.....</i>	<i>58</i>
3.3.4 <i>Les espaces verts des équipements et des espaces publics.....</i>	<i>58</i>
3.3.5 <i>Les alignements d'arbres.....</i>	<i>59</i>
3.3.6 <i>Emplacement réservé pour continuité écologique.....</i>	<i>60</i>
3.3.7 <i>Les cheminements à aménager ou à préserver.....</i>	<i>60</i>
3.4 LES DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	60
3.4.1 <i>Les linéaires de rez-de-chaussée actifs.....</i>	<i>60</i>
3.4.2 <i>Le patrimoine bâti d'intérêt local.....</i>	<i>61</i>
3.4.3 <i>Les emplacements réservés.....</i>	<i>63</i>
3.4.4 <i>Les localisations de voirie.....</i>	<i>63</i>
3.5 LES DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT.....	64
3.5.1 <i>Le Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France (PDUIF).....</i>	<i>64</i>
3.5.2 <i>Le Plan Local de Déplacement.....</i>	<i>65</i>
3.5.3 <i>Le code de l'urbanisme.....</i>	<i>65</i>
3.5.4 <i>Les normes retenues dans le PLU.....</i>	<i>66</i>

3.6	LA PRESENTATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES .....	68
3.6.1	<i>La portée du règlement écrit .....</i>	68
3.6.2	<i>La composition du règlement écrit .....</i>	68
3.6.3	<i>Les documents graphiques.....</i>	71
<b>4 -</b>	<b>DU POS AU PLU.....</b>	<b>73</b>
4.1	L'EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME .....	74
4.1.1	<i>Le Plan d'Occupation des Sols (POS).....</i>	74
4.1.2	<i>La prescription de la révision du POS en vue d'élaborer un PLU .....</i>	74
4.1.3	<i>Le PLU un document de projet.....</i>	75
4.2	UNE NOUVELLE APPROCHE DE LA TRAME VERTE .....	75
4.2.1	<i>L'évolution du contexte .....</i>	75
4.2.2	<i>Les choix dans le PLU .....</i>	76
4.2.3	<i>L'évolution quantitative entre le POS et le PLU .....</i>	76
4.3	UNE EXPRESSION REGLEMENTAIRE RENOVELEE .....	78
4.3.1	<i>La complémentarité des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement</i>	78
4.3.2	<i>L'introduction de nouveaux dispositifs.....</i>	78
4.3.3	<i>La réécriture du règlement .....</i>	79
4.4	LES ASPECTS QUANTITATIFS.....	79
4.4.1	<i>Les superficies des zones dans le POS et dans le PLU.....</i>	80
4.4.2	<i>Présentation synthétique de l'évolution spatiale du zonage.....</i>	82
<b>5 -</b>	<b>LA CAPACITE D'ACCUEIL ET LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT .....</b>	<b>85</b>
5.1	LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT .....	86
5.2	LES DISPOSITIONS RETENUES .....	86
5.2.1	<i>Les principales dispositions pour permettre la densification des espaces bâtis.....</i>	86
5.2.2	<i>Les dispositions pour limiter la consommation d'espaces naturels .....</i>	87
5.3	LA CAPACITE D'ACCUEIL .....	87
5.3.1	<i>Le potentiel de densification des zones à dominante résidentielle .....</i>	87
5.3.2	<i>Les capacités des espaces de projet.....</i>	88
5.3.3	<i>L'adéquation avec les objectifs du PADD.....</i>	88
<b>6 -</b>	<b>LES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>89</b>
<b>7 -</b>	<b>LES INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN.....</b>	<b>97</b>

## PREAMBULE

Le présent document constitue la troisième partie du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme qui comprend :

- les dispositions du PLU ;
- les incidences des orientations du plan sur l'environnement.

Ainsi, il présente de façon pédagogique l'ensemble des choix retenus pour établir :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- les dispositions réglementaires.

Il présente l'évolution des dispositions entre le POS et celles retenues dans le PLU.

Il expose une analyse synthétique des dispositions en faveur de :

- la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement
- la densification par rapport aux capacités existantes

Il expose également l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement.

Enfin, il précise les indicateurs qui devront être élaborés pour établir le bilan du plan, après l'approbation du PLU.



**1 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD**

## 1.1 LE ROLE DU PADD DANS LE PLU

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est en quelque sorte la « clef de voûte » du PLU.

Le PADD a trois rôles :

- présenter de façon claire et synthétique le projet d'aménagement et d'urbanisme que la commune a la volonté de poursuivre dans les années à venir sur son territoire ;
- servir de guide pour élaborer les règles d'urbanisme (plan de zonage et règlement) contenues dans le PLU. En effet, ces dernières doivent être élaborées dans le respect des orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD ;
- constituer une référence pour gérer l'évolution future des règles d'urbanisme du PLU. Une procédure relativement simple, la modification, peut être mise en œuvre pour faire évoluer des dispositions réglementaires du PLU dès lors qu'elle n'a pas pour effet, notamment, de changer les orientations.

Le PADD est établi dans le respect des objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme que les PLU doivent poursuivre, tels qu'ils sont définis aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, pour permettre d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain et la protection des espaces naturels, des paysages et du patrimoine bâti,
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées,
- le maintien de la diversité des fonctions urbaines et la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes,
- la maîtrise des déplacements urbains et la préservation de l'environnement et des continuités écologiques.

L'élaboration du PLU est ainsi l'occasion, pour la commune, de mener une véritable réflexion sur la cohérence de son aménagement et le développement de son espace urbain.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent donc d'une part dans une politique urbaine locale à l'échelle de la ville et d'autre part, doivent poursuivre les objectifs nationaux mentionnés ci-dessus définis aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

## 1.2 L'ELABORATION DU PADD

### 1.2.1 Le projet de ville et le projet urbain

La définition des orientations retenues au cours de l'élaboration du P.A.D.D. s'appuie sur les objectifs et les orientations du projet universitaire et urbain (PUU) élaboré en 2003.

Le PUU constitue un projet global de développement territorial dont l'objectif est de relier, restructurer et désenclaver la ville et l'université. Ce projet vise à renforcer les liens entre le campus de Villeteuse et le centre-ville tout en assurant un développement conjoint. Les orientations développées par le PUU visent ainsi à restructurer les espaces publics, développer de nouveaux équipements pour la ville et l'université en s'appuyant sur l'arrivée de nouveaux transports en commun.

Etude menée parallèlement au PLU, la poursuite du projet universitaire urbain dans une nouvelle phase a élargi son échelle de réflexion à l'ensemble de la ville. Il s'agit d'anticiper, d'organiser et de maîtriser le développement de la ville. Ces réflexions ont ainsi nourri l'élaboration du PADD :

- la valorisation de l'interface ville-université via le futur pôle intermodal Tram Express Nord et Tramway T8 et le parvis de la gare Villeteuse-Université ;
- la restructuration d'une organisation urbaine de type village-rue, le long d'un axe nord-sud, à travers une somme d'actions ponctuelles, transversales ou linéaires ;
- la recomposition morphologique et programmatique de la route de Saint-Leu, en lien avec les enjeux des quartiers sud ;
- l'intégration de l'université dans la structure urbaine : interfaces, traversées et programmation ;
- le maintien de l'industrie en ville : interfaces, transitions morphologiques et programmatiques ;
- l'inscription d'une ceinture verte : séquençage, valorisation et développement autour des espaces verts dans un projet de mise en continuité.

Par ailleurs, les documents de planification régionale et communautaire (cf partie 1.1 du rapport de présentation) ont servi de référence : le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, le Schéma de Cohérence Territoriale de Plaine Commune, le Contrat de Développement Territorial du Territoire de la Culture et de la Création, le Programme Local de l'Habitat de Plaine Commune, etc.

### 1.2.2 Les enjeux issus du diagnostic territorial

La définition des orientations retenues au cours de l'élaboration du PADD s'appuie également sur les caractéristiques géographiques, environnementales, sociales, économiques et urbaines révélées par le diagnostic et l'état initial de l'environnement (cf parties 1.1 et 1.2 du rapport de présentation) et se fonde sur les choix d'avenir en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Dans ce cadre, les éléments du diagnostic ont été discutés avec la population, notamment dans le cadre de réunions publiques (septembre-octobre 2014) afin qu'ils soient partagés et enrichis.

Le tableau qui suit présente une synthèse thématique des enjeux issus du diagnostic.

Thèmes	Principaux enjeux
<b>Population et logement</b>	Une jeunesse de la population qui constitue un atout pour le dynamisme démographique de Villeteuse
	La nécessité de construire des logements pour maintenir la population actuelle et permettre aux familles de rester à Villeteuse
	L'accès difficile à la propriété et la relance d'une offre de nouveaux logements créés plus attractive pour les 30-45 ans et en adéquation avec la structure et le niveau de revenus de la population
	L'inscription dans les objectifs ambitieux de production de logements affichés par le CDT et le SDRIF
	L'amélioration de la qualité du parc de logements à poursuivre (NPNRU)

<b>Développement économique</b>	La préservation des espaces dédiés aux activités économiques à Villetaneuse, et notamment la Zone d'Activités Économiques (ZAE) du château tout en améliorant sa qualité urbaine et en valorisant les activités productives et innovantes
	Le maintien et le renforcement des polarités commerciales du territoire : commerces de proximité du centre-ville, pôle gare « Villetaneuse-Université » et centre commercial Bienvenu
	L'arrivée des transports en commun pour améliorer l'accès à l'emploi de la population active
	La recherche de synergies entre le tissu économique, l'Université P13 et les habitants
<b>Paysage, patrimoine et environnement</b>	La prise en compte dans les aménagements urbains des risques naturels et technologiques ainsi que des contraintes liées aux lignes à haute tension
	L'aménagement d'espaces supports de transition urbaine et paysagère entre les différents secteurs contrastés de la ville
	La place de la nature en ville pour ses fonctions paysagères et écologiques mais aussi son rôle social (loisirs, cadre de vie, déplacements)
	Les espaces constitutifs de la trame verte et bleue urbaine à Villetaneuse et les fonctionnalités écologiques et paysagères du territoire
	La préservation (zones de calme, qualité de l'air) et le développement (recyclage des déchets, énergies renouvelables) de la qualité environnementale
	La mise en œuvre, dans les opérations d'aménagement, d'un principe de gestion à la parcelle des eaux pluviales : bassins, noues, fossés drainants,...
<b>Espace public et morphologie urbaine</b>	L'amélioration des liaisons entre les quartiers et secteurs de la ville au bénéfice du paysage urbain, de la réduction des césures, d'un meilleur lien social entre les habitants, du désenclavement et de l'ouverture aux territoires élargis
	L'arrivée des transports en commun pour mieux structurer la ville et la création d'un véritable centre ville et de polarités secondaires
	La préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural de la ville, notamment le tissu pavillonnaire
<b>Équipements et déplacements</b>	Des besoins spécifiques en équipements publics en lien avec les caractéristiques de la population : jeunes, étudiants, personnes âgées,...
	Une dynamisation à opérer sur le territoire en matière d'offre de santé et de crèches
	La recherche d'une polyvalence et d'une mutualisation des équipements existants et futurs pour optimiser l'offre
	Une réflexion à engager en matière d'équipements culturels sur le territoire en lien avec le Contrat de Développement Territorial (CDT) « Territoire de la Culture et de la Création »
	La hiérarchisation du réseau viaire principal et le renforcement des liaisons notamment Est-Ouest au sein de la ville et vers les territoires limitrophes
	La connexion à la ville des pôles d'échanges liés à l'arrivée des transports en commun
	Définition d'une politique locale en matière de stationnement au sein des espaces privatifs et des espaces publics

## 1.3 L'EXPRESSION DU PADD

Le parti pris pour décliner les orientations du PADD est sa composition en trois parties : les fondements, les thèmes et une synthèse spatialisée.

### 1.3.1 Les fondements

Les fondements regroupent les grandes orientations générales et transversales du projet de ville. Ils découlent d'une analyse des enjeux issus du diagnostic, du programme de la municipalité et du projet universitaire et urbain. Les fondements sont traduits au travers de 5 axes, eux-mêmes déclinés en plusieurs orientations générales.

Fondements	Orientations
<b>POURSUIVRE LE DESENCLAVEMENT DE LA VILLE</b>	Connecter les transports à la ville
	Connecter Villetaneuse aux territoires limitrophes
	Renforcer les solidarités avec les territoires élargis
<b>RENFORCER LE LIEN SOCIAL ET SPATIAL</b>	Réduire les césures et renforcer les liens par la recherche de transitions urbaines
	Renforcer des lieux de vie fédérateurs et supports de lien social
	Continuer à répondre aux besoins diversifiés des habitants
	Rendre poreuses les grandes entités et atténuer les césures
<b>VALORISER LES ATOUTS DE VILLETANEUSE</b>	Dynamiser l'atout que représente l'université
	Renforcer et valoriser la trame verte et bleue comme support de continuités écologiques et de parcours urbains
	Rendre la ZAE plus attractive aux activités productives et innovantes
	Accompagner les jeunes et les enfants
<b>AMELIORER LE CADRE DE VIE ET LE CADRE BATI</b>	Poursuivre le renouvellement urbain
	Révéler un centre-ville
	Faire des espaces de centralité des lieux d'échange animés et des pôles de vie
	Structurer l'organisation du bâti le long des grands axes dans le souci d'une plus grande cohérence urbaine
	Renforcer la qualité et l'attractivité des espaces publics
	Développer l'usage partagé des services et des équipements communaux
	Organiser un développement qui maîtrise les équilibres entre espaces urbains et espaces naturels et paysagers
<b>AGIR POUR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE A VILLETANEUSE</b>	Réorganiser le trafic routier en tirant profit des voies nouvelles et restructurées
	Rendre lisibles les continuités écologiques
	S'inscrire dans un principe de performance énergétique et environnementale
	Encourager les bonnes pratiques environnementales des habitants

### 1.3.2 Les orientations thématiques

Les orientations thématiques sont une déclinaison thématique des fondements du projet. Les orientations y sont plus ciblées et plus précises, correspondant aux sujets abordés dans le cadre du diagnostic. Les thèmes, pour la plupart, sont accompagnés d'une carte.

Thèmes	Orientations thématiques
<b>POPULATION ET LOGEMENT</b>	Atteindre une croissance raisonnée de la population tout en participant aux objectifs du CDT et du PLH
	Poursuivre l'amélioration de la qualité du parc de logements
	Favoriser les parcours résidentiels
	Maintenir l'équilibre des typologies et des formes de logement
<b>ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES</b>	Poursuivre la mutation technologique de la ZAE tout en maintenant des activités traditionnelles
	Organiser des polarités commerciales de proximité
	Valoriser le centre commercial
<b>TRANSPORTS, DEPLACEMENTS, CIRCULATIONS DOUCES</b>	Renforcer les liaisons aux différentes échelles
	Apaiser la circulation
	Impulser une stratégie globale en matière de stationnement
	Créer des continuités de cheminements piétons et vélos
	Structurer le développement urbain en lien avec les transports en communs et notamment le pôle d'échanges de la gare « Villeteuse-Université »
<b>ÉQUIPEMENTS</b>	Inscrire Villeteuse dans le Territoire de la Culture et de la Création
	Développer l'accès au très haut débit pour tous
	Faciliter l'accès aux équipements existants et mutualiser les usages dans les nouveaux équipements
	Rechercher des solutions pour développer l'offre médicale
	Soutenir et accompagner les initiatives locales dans une réflexion d'échelle intercommunale
	Adapter l'offre en établissements scolaires au regard de l'évolution des effectifs
	Compléter l'offre en équipements sportifs et de loisirs
	Répondre aux besoins en équipements et structures spécialisés
<b>PAYSAGE ET PATRIMOINE</b>	Valoriser l'identité de la ville
	Améliorer la qualité du paysage urbain par la réalisation d'opérations d'aménagement et de réhabilitation qualitative au sein de la ville
	Préserver et valoriser les espaces végétalisés paysagers et/ou écologiques
	Améliorer la qualité des grandes entités vertes de Villeteuse, renforcer leur ouverture sur la ville et favoriser les continuités vertes

<b>QUALITES ENVIRONNEMENTALES</b>	Agir pour la performance énergétique dans l'aménagement
	Renforcer la place de la nature en ville
	Prévenir les risques naturels
	Etre vigilant dans la lutte contre le bruit

### 1.3.3 Les orientations générales et par secteur

Les orientations générales comprennent deux cartes de synthèse des orientations sur la préservation et le développement de la ville.

En outre, les orientations thématiques sont classées selon un découpage du territoire communal en secteurs :

- le secteur situé au nord des voies ferrées comprenant notamment les quartiers Centre-ville, Maurice Grandcoing, Victor-Hugo, Hameau du parc, Villas du parc, Renaudie, Sentier des Moutonnes ;
- le secteur centre situé entre les voies ferrées et le sud de la ville comprenant notamment l'université, la cité Salvador Allende, la Zone d'Activité Economique du Château, le quartier des Joncherolles ;
- le secteur sud comprenant notamment les quartiers Langevin, Saint-Leu, Vert Galant, le centre commercial Bienvenu, le site technicentre SNCF de Paris Nord.



**2 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES  
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION (OAP)**

## 2.1 LE RÔLE DES OAP

### 2.1.1 L'objet des OAP

Les « orientations d'aménagement et de programmation » constituent une pièce du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ». (Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme).*

Concernant l'aménagement, ces orientations « peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. ». (Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme).

### 2.1.2 La portée des OAP

L'article L.123-5 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations d'aménagement.

*« Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L.123-1-4 et avec leurs documents graphiques ». (Article L.123-5 du code de l'urbanisme).*

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

### 2.1.3 L'articulation des OAP avec les autres pièces du PLU

#### Articulation avec le PADD

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit les orientations générales pour la ville.

#### Articulation avec le règlement

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

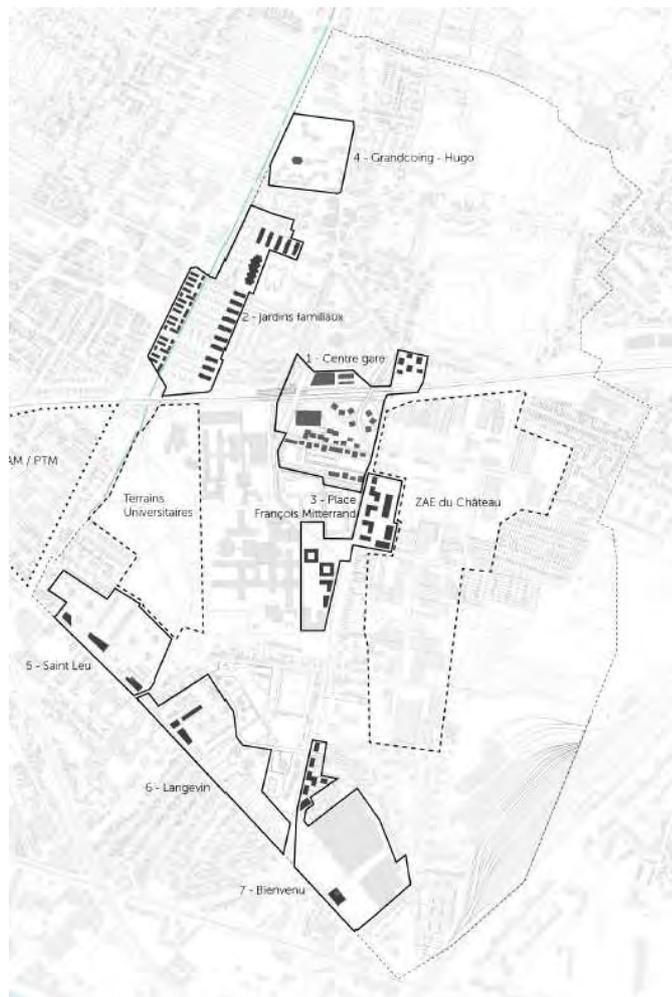
La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage et de la règle écrite.

## 2.2 LE CHOIX DES SECTEURS D'ORIENTATION

Le choix des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement dans le PLU est fondé sur plusieurs critères :

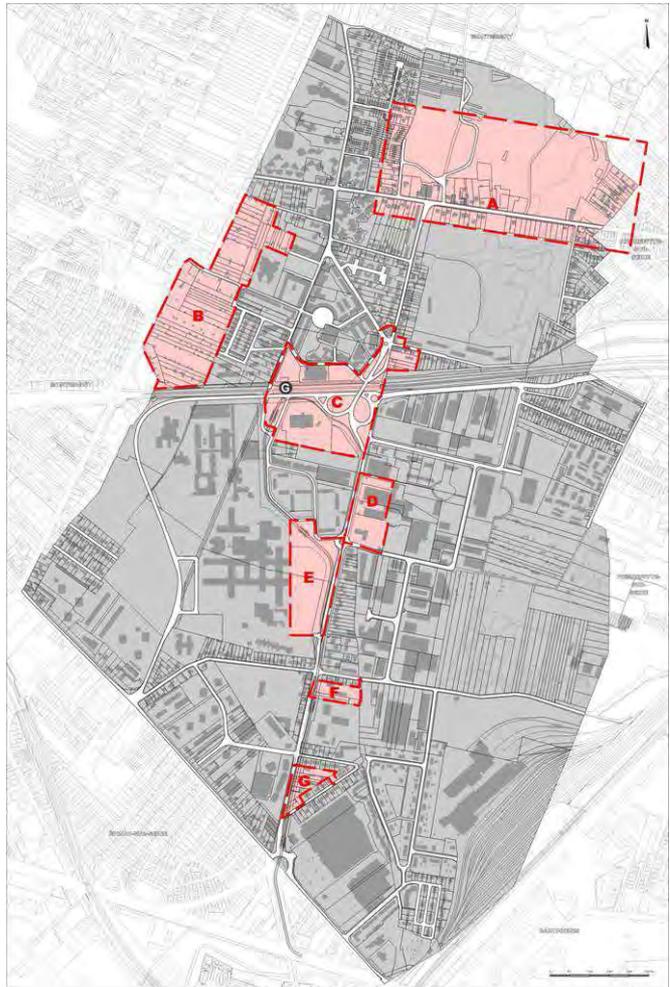
- la prise en compte de l'état d'avancement des réflexions et des études menées sur les secteurs de projets dans le cadre de la nouvelle phase du Projet Universitaire et Urbain,
- la définition d'intentions urbaines est suffisamment précise pour fixer des orientations qui guideront la conception des projets lors de leur mise en oeuvre,
- les secteurs de rénovation urbaine, en cours de finalisation et inscrits dans le nouveau périmètre, n'ont pas été retenus (Saint-Leu/Langevin, Victor Hugo/Grandcoing). Les réflexions et les orientations qui seront retenues pour ces secteurs sont en cours d'étude. Toutefois, les principes de nouvelles voiries et de nouveaux cheminements qui doivent permettre de désenclaver ces quartiers ont été traduits sous formes de localisation de voirie à créer et de cheminement à aménager sur le plan de zonage (cf. chapitre 3 du présent document).

*Les secteurs de projets et de préconisation identifiés dans le PUU II*



Sept secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation dans le PLU de Villeteuse. Il s'agit des secteurs :

- de la Butte Pinson – avenue Jean Jaurès (A) ;
- des jardins ouvriers des Aulnes et des Marais (B) ;
- du pôle gare Villeteuse-Université (C) ;
- des franges de la Zone d'Activités Economiques du Château (D) ;
- des franges de l'université (E) ;
- Jean Vilar Nord (F) ;
- Gigot-Wallon (G).



Les orientations d'aménagement définies sur ces secteurs poursuivent plusieurs objectifs :

- amorcer l'intensification urbaine en lien avec l'arrivée du Tram Express Nord ;
- constituer un front urbain le long de la Division Leclerc ;
- révéler l'entrée de ville Est par le parc.

Chaque secteur d'orientations d'aménagement et de programmation est accompagné d'un schéma qui illustre et spatialise le parti d'aménagement retenu.

## 2.3 LES ORIENTATIONS DANS LES DIFFERENTS SECTEURS

### 2.3.1 Le secteur Butte Pinson – Jean Jaurès

#### ◆ Le contexte

Ce secteur concerne de façon générale les franges, bâties ou non, du parc de la Butte Pinson aux abords de l'avenue Jean Jaurès et du sentier sous le Jardin.

Ce parc urbain, de 25 hectares dans sa partie sur Villetaneuse, en entrée, de ville s'insère dans un tissu urbain à dominante habitat individuel. Sous gestion de l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France, c'est une entité paysagère et écologique majeure dont la partie nord du parc est classée en Espace Naturel Sensible.



Atout majeur pour le cadre de vie des habitants, le parc souffre d'un manque de visibilité et par conséquent d'une faible fréquentation de la part des villetaneusiens. L'absence d'aménagements adéquats rend difficile la continuité entre les parties nord et sud du parc.

#### ◆ Les orientations

Le principe général des orientations vise à mieux intégrer le parc à la ville par une recherche de traitement de ses franges et par l'aménagement des voies, avec notamment :

- le renforcement du rôle de couture que joue l'avenue Jean Jaurès entre le nord et le sud du parc : apaisement de la circulation automobile, préservation des vues, voie cyclable, franchissement piétons ;
- améliorer l'accessibilité au parc et désenclaver le lotissement Vogue par un aménagement du sentier sous le Jardin ;
- requalifier l'entrée de ville depuis Pierrefitte-sur-Seine, dans le secteur dit du sentier des Moutonnes ;
- organiser un traitement paysager à l'interface entre espaces bâtis et le parc, plus particulièrement par un traitement des clôtures et des fonds de terrain.



<b>ELEMENTS DE SITUATION</b>	<b>PRINCIPE D'AMENAGEMENT</b>	
Parc de la Butte Pinson	Espace vert paysager	Traversée piétonne à sécuriser et zone de ralentissement
<b>PRINCIPE DE DEPLACEMENTS</b>	Clôture végétalisée	Aménagement du carrefour
Aménagement cyclable	Vue dégagée sur le parc	Poches de stationnement existant
Prolongement de la rue Cécile Bazil et aménagement du sentier sous le Jardin	Ruban vert	P Développer l'offre de stationnement
Aménagement du sentier des Moutonnes	Création de noues ou fossés	P Construction isolée à intégrer visuellement au parc
Principe de désenclavement	Marge de recul des constructions	
Principe d'accès	<b>PRINCIPE DE DESTINATIONS</b>	
	Habitat avec traitement paysager	

### 2.3.2 Le secteur des Aulnes et des Marais

#### ◆ Le contexte

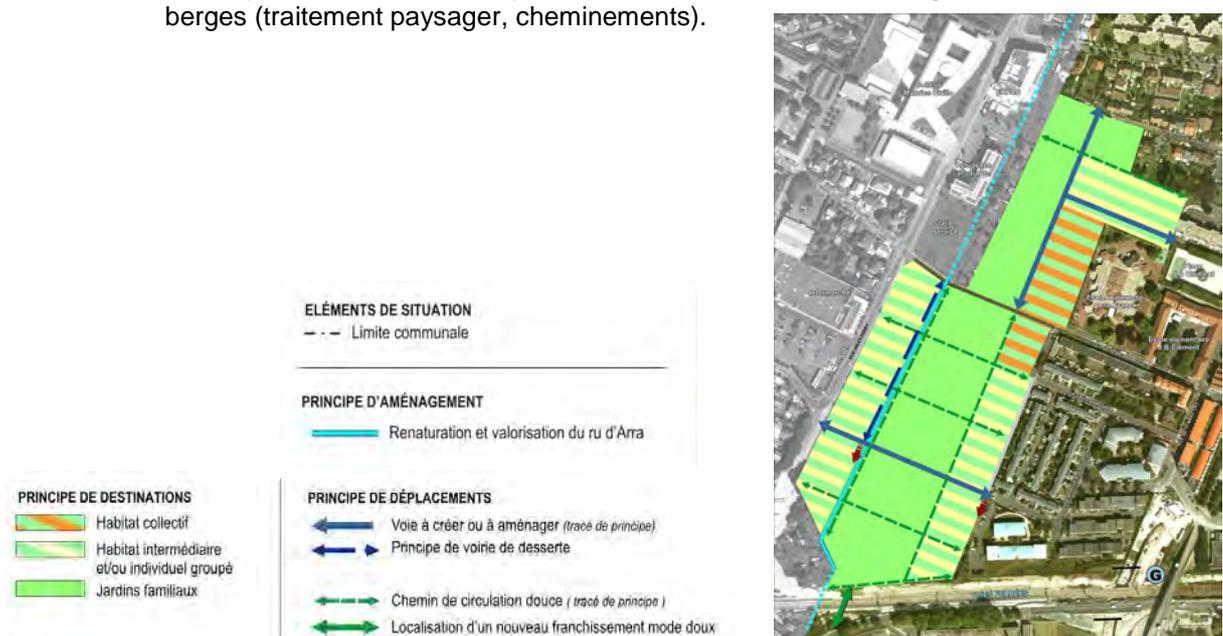
Ce secteur, d'une superficie de 7,4 ha environ, est situé en limite nord-ouest de la commune, au nord des voies ferrées, entre le centre-ville et la ville de Montmagny. Il est presque exclusivement occupé par des jardins ouvriers dont la propriété foncière appartient à l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) Plaine de France. A l'horizon 2017, il sera à proximité directe du nouveau pôle gare Villetaneuse-Université.



#### ◆ Les orientations

Les orientations visent à définir le parti d'aménagement pour organiser une urbanisation partielle de ce secteur en lien avec l'identité de ville-verte, notamment par :

- l'organisation d'un maillage viaire, dont la desserte interne, et de cheminements de principe sur le secteur avec principalement une nouvelle liaison entre Villetaneuse et Montmagny, un nouveau franchissement en mode doux des voies ferrées, la traversée piétonne des jardins ;
- la définition de la vocation des espaces : le maintien et la réorganisation des jardins familiaux au centre, sur plus de la moitié du site, et leur inscription dans la ceinture verte de Villetaneuse, l'accueil d'une nouvelle offre de logements sur les franges avec 3 typologies (habitat individuel groupé, habitat intermédiaire, habitat collectif)
- la renaturation du ru d'Arra nécessitant, outre un redressement dans son tracé historique, un travail de dépollution en amont et un aménagement de ses berges (traitement paysager, cheminements).





### 2.3.4 Les secteurs de l'avenue de la Division Leclerc

#### ◆ **Le contexte**

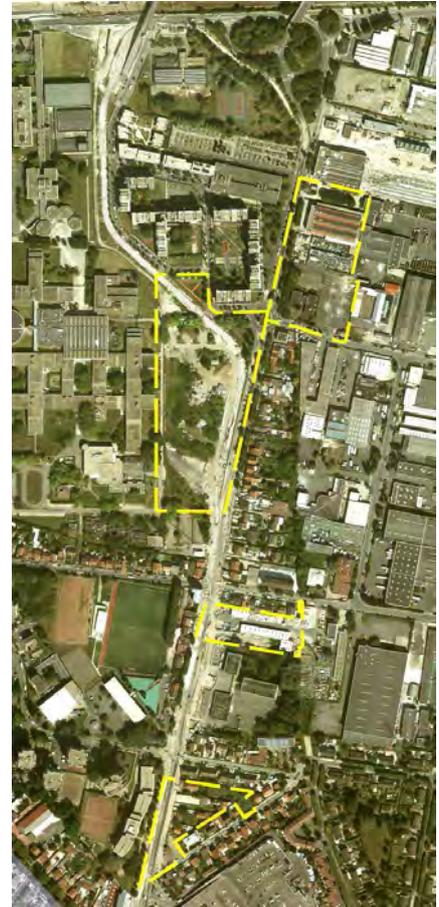
L'avenue de la Division Leclerc est la principale artère nord-sud qui traverse la ville, elle en est une entrée majeure ainsi qu'un de ses axes les plus structurants. Avec l'arrivée du tramway, l'avenue est devenue un axe multimodal.

L'enjeu consiste à contribuer au projet global de réaménagement de l'avenue en saisissant les opportunités foncières pour mener des opérations de renouvellement urbain proches des stations de tramway.

Les orientations d'aménagement concernent quatre espaces répartis le long de l'avenue de la Division Leclerc : les franges de la ZAE, les franges de l'université, les secteurs Jean Vilar Nord et Wallon/Gigot.

Les orientations d'aménagement et de programmation pour ces différents secteurs visent des objectifs communs :

- l'intensification de l'offre de logements et la diversification des typologies bâties ;
- la constitution d'un front urbain perméable et séquencé ;
- la recherche d'une mixité autour des micro-polarités que constituent les stations.



#### ◆ **Les franges de la ZAE**

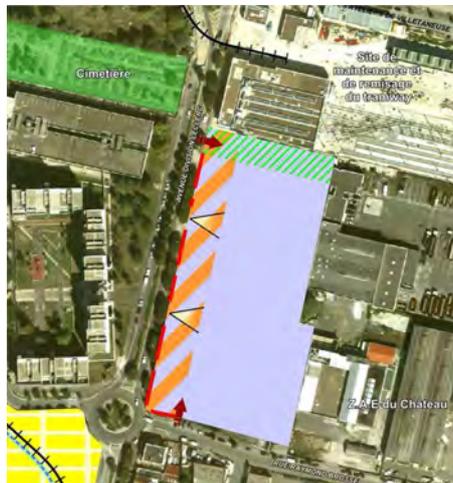


Ce secteur, d'une superficie de 1,7 hectare environ, se situe à l'angle de l'avenue de la Division Leclerc et de la rue Raymond Brosse, en frange de la Zone d'Activités Economiques du Château. A l'interface d'espaces économiques, résidentiels et universitaires, il est un lieu favorable à la création d'une transition urbaine et au développement d'une mixité fonctionnelle.

Les principales orientations pour le secteur sont :

- le long de l'avenue de la Division Leclerc, l'implantation de constructions dont la destination est mixte (habitat, commerce, activités) à dominante logement ;
- dans la partie Est du secteur, l'implantation de constructions à destination d'activités compatibles avec la présence proche des habitations ;

- un retrait paysager des constructions par rapport aux activités nuisantes environnantes ;
- la constitution d'un front urbain discontinu le long de l'avenue de la Division Leclerc.



#### ELÉMENTS DE SITUATION

Tramway et station

#### PRINCIPE DE DESTINATIONS

Mixité habitat/commerce/activités  
Activités économiques

#### PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Principe d'ouverture visuelle  
Espace paysager et retrait  
Ordonnement des constructions structurant la voie et l'espace public

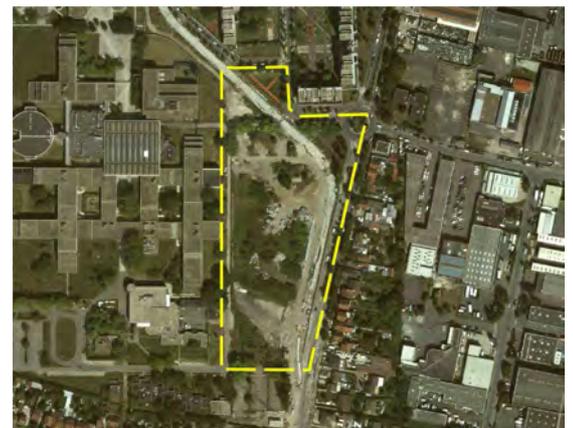
#### PRINCIPE DE DÉPLACEMENTS

Principe d'accès

### ◆ Les franges de l'université

Ce secteur, d'une superficie de 3 hectares environ, se situe en frange est des bâtiments de l'université et longe l'avenue de la Division Leclerc. Il comprend des espaces publics restructurés dans le cadre de la réalisation du tramway, notamment la place François Mitterrand et la station Pablo Neruda. Dans sa partie sud, une résidence étudiante est en cours de construction.

Son positionnement stratégique, à proximité du centre-ville et de la Zone d'Activités Economiques du Château et sa disponibilité foncière, font de ce secteur un lieu privilégié du développement de l'université, notamment pour répondre aux besoins en logement de la population étudiante, et d'une meilleure intégration de cette dernière dans le cœur de ville.



Les principales orientations pour le secteur sont :

- des constructions à destination de logements pour les étudiants, d'une hauteur de l'ordre de R+3 ;
- des rez-de-chaussée des constructions, situés sur la place François Mitterrand, à destination de commerces, services, équipements ;
- la constitution d'un front urbain séquencé par des ouvertures visuelles vers l'université ;
- la création d'une voie nouvelle entre l'avenue de la Division Leclerc et l'avenue Jean-Baptiste Clément ;
- une aération paysagère des fonds de terrain à destination de loisirs ou de sports en plein air.



### ◆ Jean Vilar Nord

Ce secteur se situe aux abords de l'avenue de la Division Leclerc et de la rue Marcel Sembat, ainsi que de la station de tramway Jean Vilar. Il est ceint par le collège Jean Vilar, la Zone d'Activités Economiques du Château et une bande d'habitat pavillonnaire le long de la rue Marcel Sembat. Son utilisation actuelle (un terrain libre et un terrain destiné au stockage des matériaux) n'est plus adaptée au nouveau contexte de l'avenue de la Division Leclerc.



Les principales orientations pour le secteur sont :

- la réalisation de constructions de l'ordre de R+3 à destination d'habitat collectif ;
- la constitution d'un front bâti le long de l'avenue de la Division Leclerc et le retrait paysager des constructions à proximité de l'habitat pavillonnaire
- l'implantation d'un équipement communal, en rez-de-chaussée, sur l'avenue de la Division Leclerc ;
- la desserte automobile de l'îlot uniquement depuis la rue Marcel Sembat.



### ◆ **Gigot-Wallon**

Ce secteur constitue un triangle dans l'emprise de l'îlot délimité par l'avenue de la Division Leclerc, la rue Henri Wallon et l'allée Prosper Gigot. L'îlot est occupé par des constructions à dominante habitat individuel. Il est situé entre les stations de tramway Jean Vilar et César.

Les travaux de réalisation du tramway et d'aménagement des espaces publics attenants ont éradiqué la quasi-totalité des constructions antérieurement implantées sur le site.



Les principales orientations pour le secteur sont :

- des constructions de l'ordre de R+3 à destination d'habitat collectif ;
- la préservation du cœur d'îlot vert et paysager ;
- la constitution d'un front bâti le long de l'avenue de la Division Leclerc et le retrait paysager des constructions à proximité de l'habitat pavillonnaire ;
- des ouvertures visuelles dans le front bâti vers le cœur d'îlot paysager ;
- la desserte automobile du site, uniquement depuis l'allée Prosper Gigot.



#### ELEMENTS DE SITUATION

Tramway et station

#### PRINCIPE DE DESTINATIONS

Habitat

#### PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Espace public

Principe d'ouverture visuelle

Espace paysager et retrait

Ordonnancement des constructions structurant la voie et l'espace public

#### PRINCIPE DE DÉPLACEMENTS

Principe d'accès



**3 - LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LA  
REGLE D'URBANISME**

Le règlement du PLU est composé d'un règlement écrit et d'un plan de zonage. Tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit être conforme aux dispositions figurant dans ces deux documents.

Le document graphique du règlement (plan de zonage) délimite les différentes zones urbaines (U), d'urbanisation future (AU) ou naturelles (N) auxquelles est rattaché un règlement écrit particulier.

Le plan de zonage exprime l'articulation entre la réalité de l'occupation territoriale et les orientations générales que la ville a fixé dans son projet urbain (PADD).

Le zonage et le règlement écrit sont la traduction réglementaire et spatialisée du projet d'aménagement et jouent, à ce titre, un rôle essentiel dans la compréhension et la lisibilité du document d'urbanisme.

### 3.1 LES LOGIQUES DE ZONAGE

Les choix retenus pour la délimitation des zones, dans le plan de zonage, résultent de :

- l'analyse des caractéristiques morphologiques et géographiques des différents espaces composant le territoire ;
- la traduction des orientations définies dans le PADD ;
- la prise en compte des grands projets urbains de la ville.

Ainsi ont été délimitées :

**Trois zones, représentant 1/3 du territoire, correspondant aux typologies bâties et aux caractéristiques morphologiques du tissu urbain et à leur maintien :**

- la zone UB, correspondant aux espaces de centralité et de structuration urbaine aux abords des axes principaux,
- la zone UC, composée des grands ensembles résidentiels,
- la zone UG, correspondant aux quartiers et ensembles à dominante d'habitat individuel.

**Deux zones fonctionnelles, représentant 1/3 du territoire, sont définies au regard de leur vocation spécifique :**

- la zone UE, correspondant aux principales emprises d'équipements,
- la zone UI, correspondant aux sites d'activités économiques.

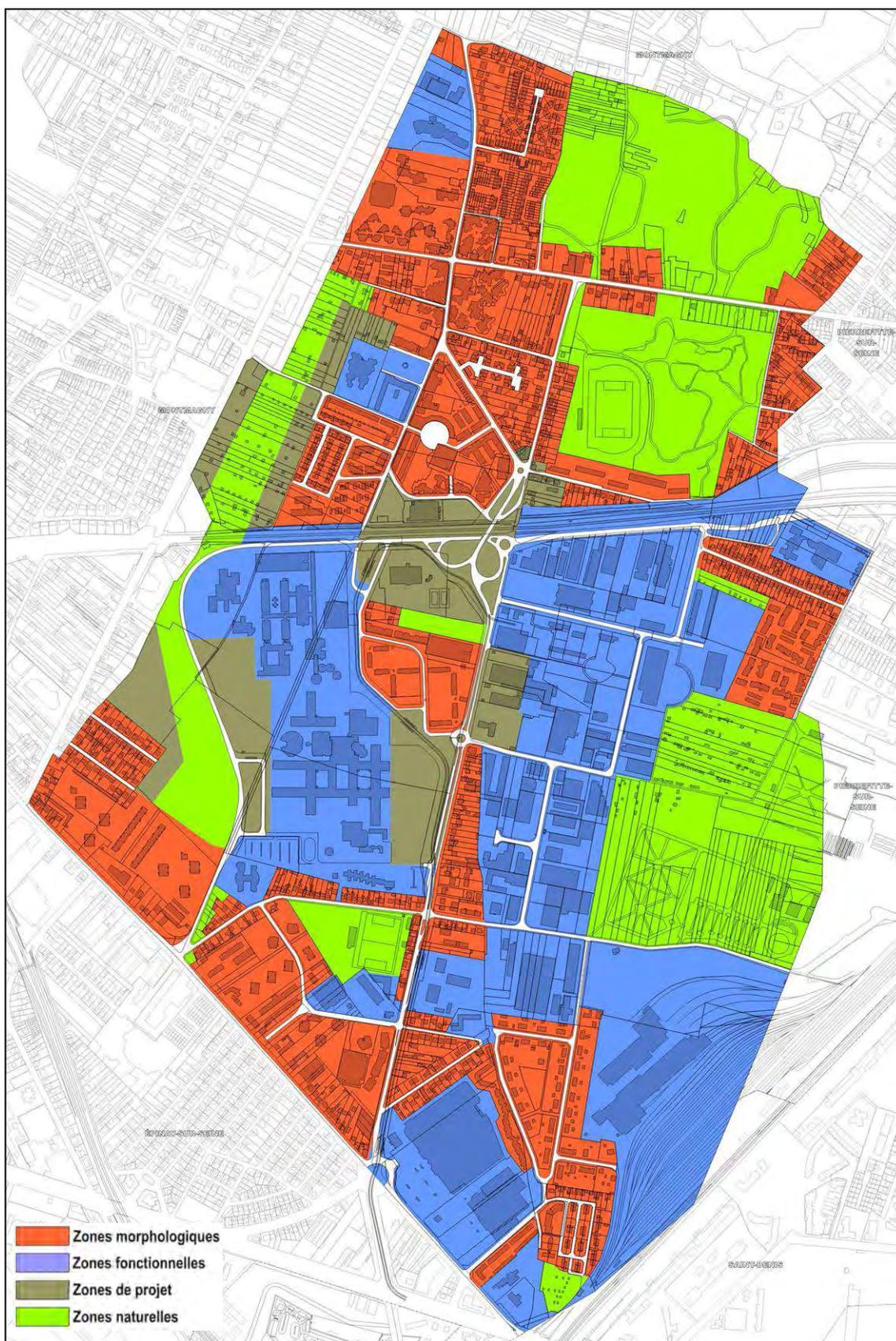
**Les zones de projet et les secteurs d'incitation au renouvellement urbain représentant environ 10% du territoire :**

- la zone UP, regroupant les sites en mutation sur lesquels des projets de renouvellement urbain sont en cours d'étude,
- la zone AU, correspondant aux sites d'urbanisation future pour lesquels les études et les réflexions n'ont pas encore abouties et dont la desserte en réseaux est insuffisante pour envisager leur constructibilité immédiatement.

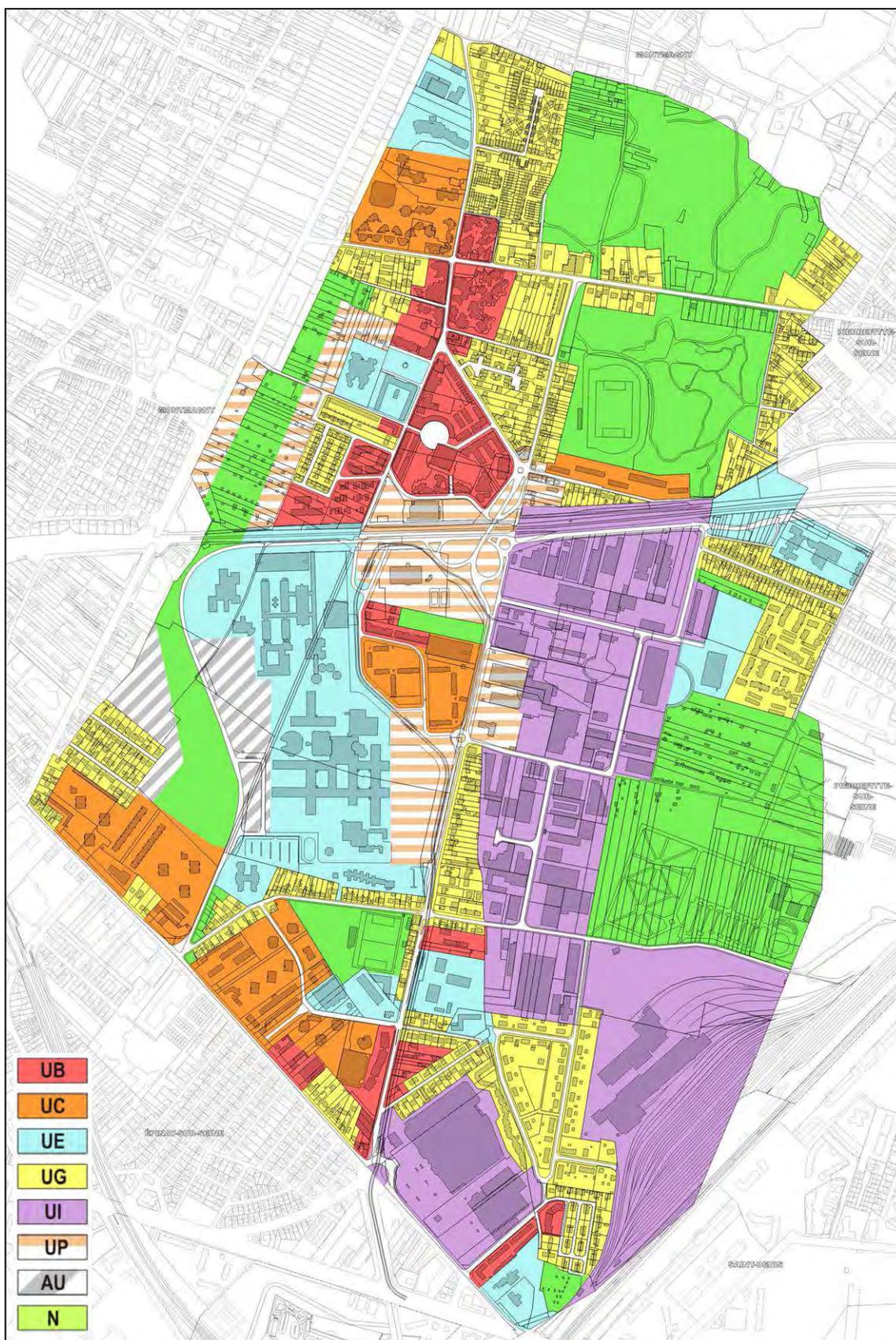
**La zone naturelle, représentant 1/4 du territoire** et regroupant les grands espaces naturels et de biodiversité, les parcs, les cimetières, les jardins partagés.

Certaines zones comportent des secteurs, identifiés par une lettre minuscule (UBa), qui correspondent à des sous ensembles de la zone au regard de leurs caractéristiques particulières.

### Les logiques de zonage

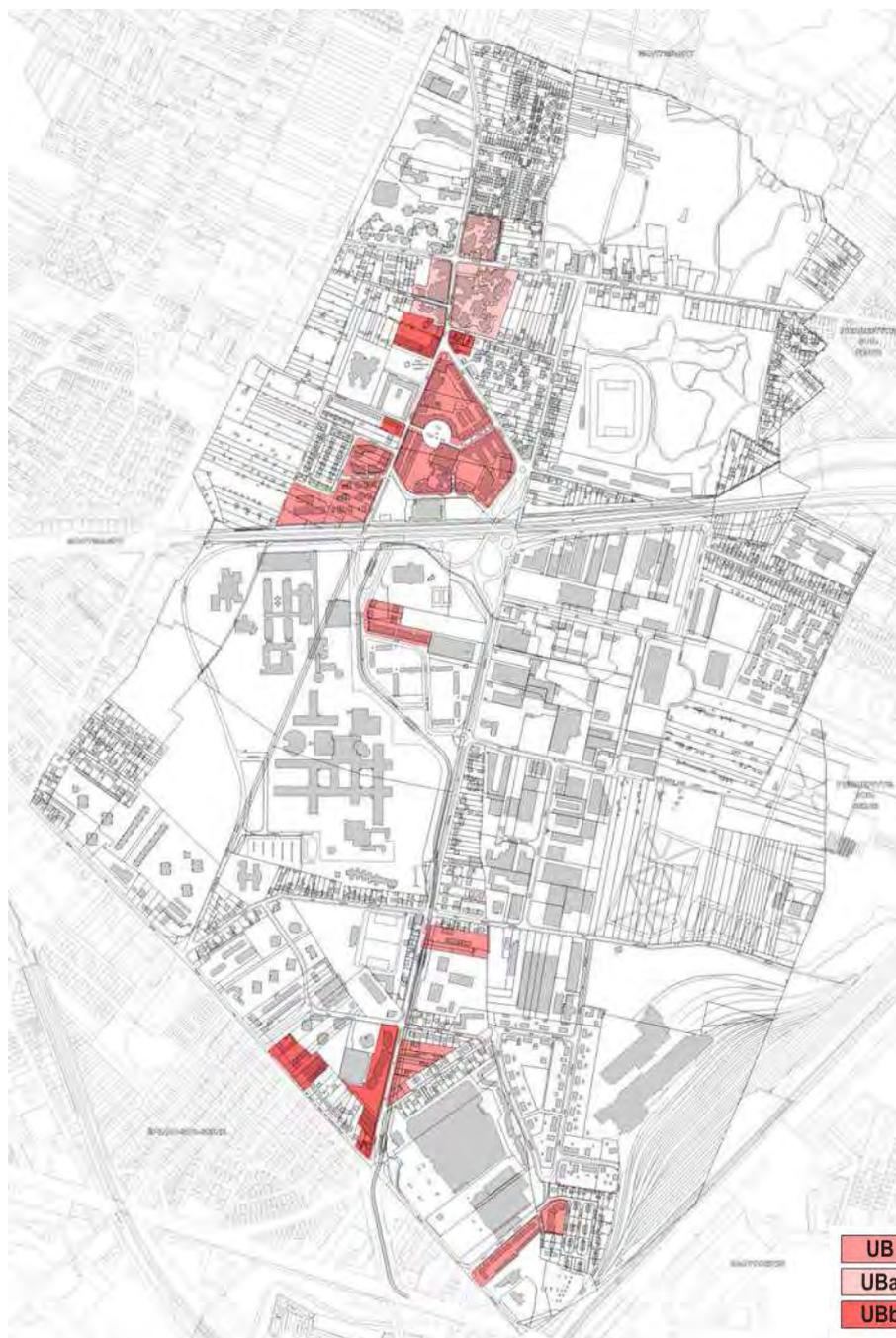


### Le plan de zonage du PLU simplifié



## 3.2 LES CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES

### 3.2.1 Zone UB



#### ◆ **Le caractère de la zone**

La zone UB regroupe les espaces de centralité et de structuration urbaine le long des axes principaux. Edifiés à différentes périodes de l'histoire et récemment requalifiés dans le cadre de diverses opérations, ces espaces sont marqués ou destinés à l'être par une densité et un ordonnancement du bâti constituant des corps de rue, regroupant les diverses fonctions urbaines : habitat, équipements, services et commerces.

### ◆ **Les espaces concernés**

La zone UB et ses différents secteurs représentent un peu plus de 14 hectares, soit 6% du territoire communal.

La zone UB (9 ha) correspond globalement aux secteurs de l'ancienne Zone d'Aménagement Concerté du Centre-ville, au nord des voies ferrées, ainsi qu'à plusieurs poches récemment ou prochainement réaménagées :

- à l'angle de la rue de l'Université et Pablo Neruda ;
- les secteurs Jean Vilar Nord et Gigot Wallon le long du tramway, également concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. chapitre 2 du présent document) ;
- les constructions d'habitat collectif rue Frédéric Ozanam.

Le secteur UBa (3 ha) correspond à la cité « le Vieux Pays » de l'architecte Jean Renaudie, rue Roger Salengro dans la partie Nord de la commune et faisant partie intégrante du centre ville.

Le secteur UBb (2,5 ha) regroupe plusieurs îlots répartis le long des voies principales : intersection des rues Roger Salengro/du 19 mars 1962, angle des rues Henri Barbusse/du 19 mars 1962, entrées de ville avenue de la Division Leclerc et route de Saint-Leu.

### ◆ **Les objectifs poursuivis**

- Organiser des fronts urbains structurés à l'échelle des voies.
- Permettre une densification de certains espaces.
- Maintenir et renforcer la centralité.
- Pour le secteur UBa, préserver les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères de cette œuvre de Jean Renaudie.
- Pour le secteur UBb, permettre une densité du bâti légèrement plus importante.

### ◆ **Principes réglementaires**

#### **Une mixité des fonctions urbaines (articles 1 et 2)**

De nombreuses destinations sont admises : habitat, commerces, bureaux, services publics ou d'intérêt collectif.

Afin de ne pas créer d'offre concurrentielle à la Zone d'Activités Economiques du Château et au centre commercial Bienvenu, les activités industrielles et artisanales ainsi que les commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> sont interdits.

#### **Le maintien et le renforcement d'un front urbain (articles 6 et 7)**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Elles peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait des limites séparatives.

#### **Inciter à une certaine densité (articles 8, 9 et 10).**

Les constructions implantées sur un même terrain peuvent être contiguës ou non contiguës. Dans le dernier cas, le retrait est fixé à 6 mètres minimum (3 mètres pour les façades aveugles).

L'emprise au sol maximale des constructions peut représenter 70% du terrain.

La hauteur maximale des constructions est de 4 niveaux (R+3) et s'inscrit en cohérence des hauteurs des constructions existantes du centre-ville. Dans certains espaces, correspondant au secteur UBb, la réalisation d'un niveau supplémentaire est admise (R+4).

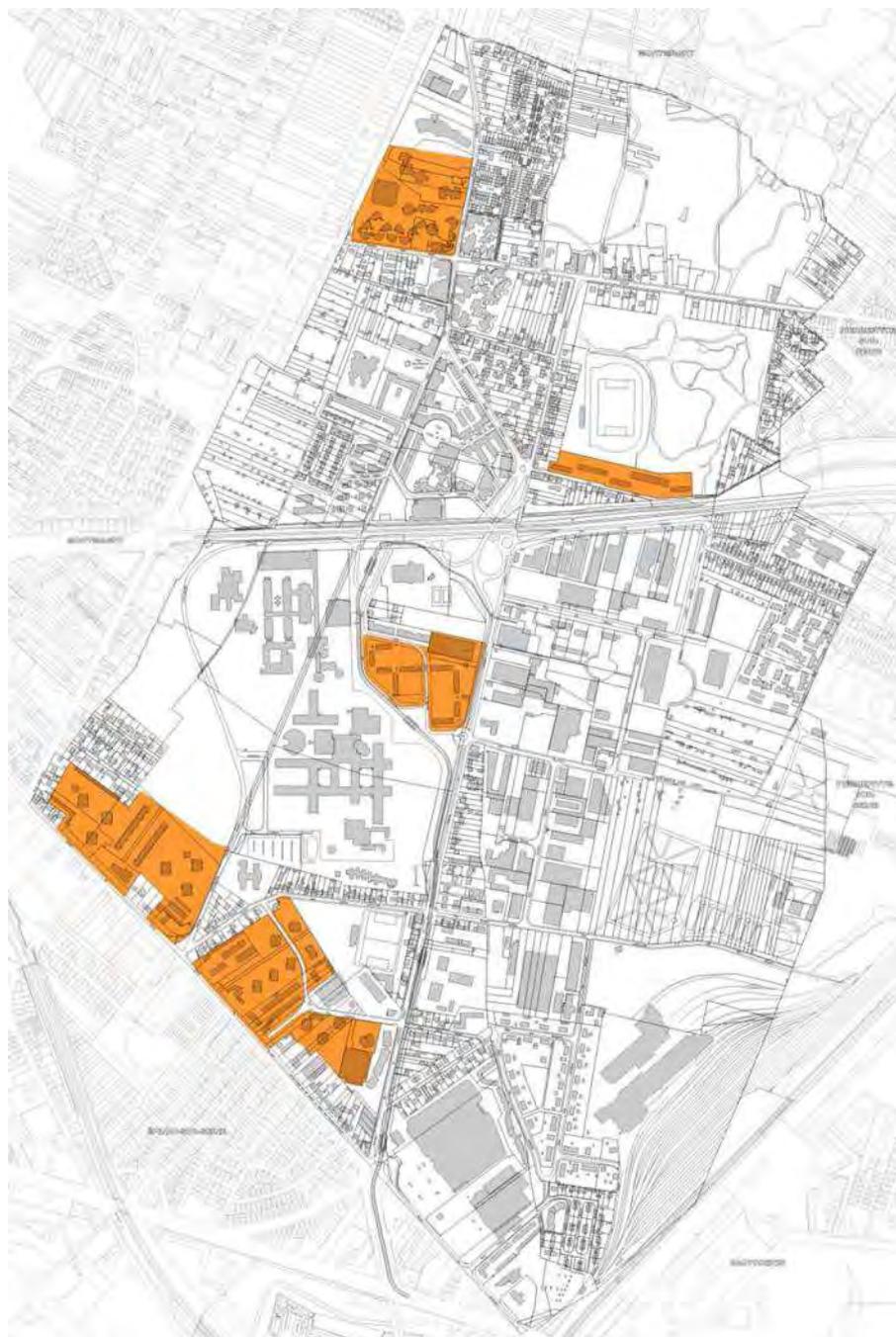
**Garantir la présence de la nature dans un tissu urbain dense (articles 6 et 13)**

En imposant une implantation des constructions à l'alignement des voies, la règle incite à une aération des cœurs d'îlots.

En outre, 20% du terrain doivent être traités en espaces verts, dont la moitié de pleine terre. De plus, un arbre doit être planté pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.



### 3.2.2 Zone UC



#### ◆ **Le caractère de la zone**

La zone UC correspond aux ensembles d'habitat collectif, édifiés sur de vastes emprises foncières. Selon un plan de composition d'ensemble, le bâti s'ordonne au sein d'espaces libres, végétalisés pour partie. La composition urbaine de ces ensembles est en rupture avec les tissus urbains environnants, structurés à partir d'un espace public peu lisible. Leur hauteur peut être très variable.

### ◆ **Les espaces concernés**

La zone UC représente environ 18,5 hectares, soit 8% du territoire communal.

Les ensembles regroupés dans la zone UC, édifiés depuis les années 1960, se situent en différents lieux dans la ville.

La zone concerne essentiellement les quartiers Victor Hugo/Grandcoing au Nord, Allende dans le centre géographique de la commune, Saint-Leu/Langevin au Sud en limite avec Epinay-sur-Seine ainsi qu'une résidence rue Pasteur.

### ◆ **Les objectifs poursuivis**

- Permettre une gestion urbaine des constructions existantes
- Assurer une meilleure transition urbaine avec le tissu environnant, pour les nouvelles constructions
- Donner de la souplesse pour la rénovation urbaine
- Préserver le cadre paysager de ces ensembles

### ◆ **Principes réglementaires**

#### **Une mixité des fonctions encadrée (articles 1 et 2)**

De nombreuses destinations sont admises : habitat, commerces, bureaux, services publics ou d'intérêt collectif.

Afin de ne pas créer d'offre concurrentielle à la Zone d'Activités Economiques du Château, au centre commercial Bienvenu et aux polarités commerciales de proximité du centre-ville, les activités industrielles et artisanales ainsi que les commerces d'une surface de plancher supérieure à 150 m<sup>2</sup> sont interdits.

#### **Une préservation des espaces verts communs (article 13)**

Ces ensembles possèdent de nombreux espaces libres ouverts qui bénéficient d'un traitement paysager (minéral et ou végétal) qui participent fortement la qualité du cadre de vie.

La règle impose que 20% au moins du terrain doivent être traités en espaces verts, dont la moitié de pleine terre. De plus, un arbre doit être planté pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Par ailleurs, une disposition spécifique identifie et préserve les espaces paysagers de ces ensembles (cf. chapitre 3.4 du présent document).

#### **Un règlement permettant une adaptabilité des projets à l'ensemble concerné (articles 6, 7, 8 et 9)**

La particularité de cette zone est fondée sur la diversité des ensembles qui la composent. Ces ensembles, pour la plupart, regroupent également des morphologies différentes. A titre d'exemple, la hauteur des constructions des ensembles du quartier Langevin varie de 5 à 16 niveaux.

Dans ces ensembles, où ni la structure foncière, ni l'espace public ne constituent le socle de la composition urbaine, la règle d'urbanisme est relativement souple afin de permettre la réalisation de projets, notamment dans le cadre de la rénovation urbaine, adaptés au site :

- les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies

- les constructions peuvent être implantées en retrait ou en limite séparative
- les constructions peuvent être contiguës ou non contiguës sur un même terrain avec un retrait fixé à 6 mètres minimum (3 mètres pour les façades aveugles)
- l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70%

En outre, des dispositions à l'article 13.2 du règlement précise que les espaces paysagers identifiés au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un réaménagement ou d'une recombinaison urbaine d'ensemble.

### **Une meilleure intégration dans le tissu urbain (article 10)**

Ces ensembles peuvent engendrer des ruptures fortes dans le paysage urbain notamment par rapport au tissu pavillonnaire proche.

Pour assurer une meilleure intégration urbaine de ces ensembles, la hauteur des nouvelles constructions est limitée à 16 mètres et 5 niveaux (R+4). Afin de permettre des gabarits de constructions adaptés à la voie, les constructions le long de la route de Saint-Leu peuvent avoir un niveau supplémentaire mais en attique (R+4+A).



### 3.2.3 Zone UE



#### ◆ **Le caractère de la zone**

La zone UE regroupe les sites des principaux équipements publics implantés sur des emprises foncières importantes.

Elle est principalement destinée à accueillir des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

Les équipements d'intérêt collectif occupant des emprises foncières moins importantes ou intégrés dans un tissu urbain constitué sont admis sur l'ensemble du territoire et dans toutes les zones urbaines à l'exception de la Zone d'Activités Economiques du Château.

### ◆ **Les espaces concernés**

La zone UE et son secteur représentent environ 31,5 hectares, soit 14% du territoire communal.

La zone UE (29,5 ha) regroupe des équipements aussi variés que :

- l'université Paris XIII ;
- les groupes scolaires communaux ;
- le gymnase Jesse Owens ;
- les collèges Jean Vilar et des Joncherolles ;
- le nouvel Institut Thérapeutique, Educatif et Pédagogique (ITEP) ;
- la crèche départementale et l'accueil de loisirs Robinson.

Elle comprend un secteur UEa (2 hectares), situé au nord de la commune, comprenant divers équipements, notamment, l'école Jules Verne et les serres communautaires.

### ◆ **Les objectifs poursuivis**

- Préserver les emprises exclusivement destinées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif ;
- Mettre en œuvre les dispositions nécessaires au maintien et au développement des équipements sur leurs sites d'implantation.

### ◆ **Principes réglementaires**

#### **Garantir la vocation de ces espaces (articles 1 et 2)**

La zone UE étant dédiée à l'accueil des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général, les destinations des constructions admises dans cette zone sont celles liées et nécessaires à ces équipements qui peuvent être de différentes natures.

Dans cette zone monofonctionnelle, l'habitat est limité à celui nécessaire au gardiennage ou au fonctionnement des équipements, les commerces sont limités à une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup>.

#### **Permettre leur évolution pour répondre aux nouveaux besoins (articles 6, 7, 8, 9 et 10)**

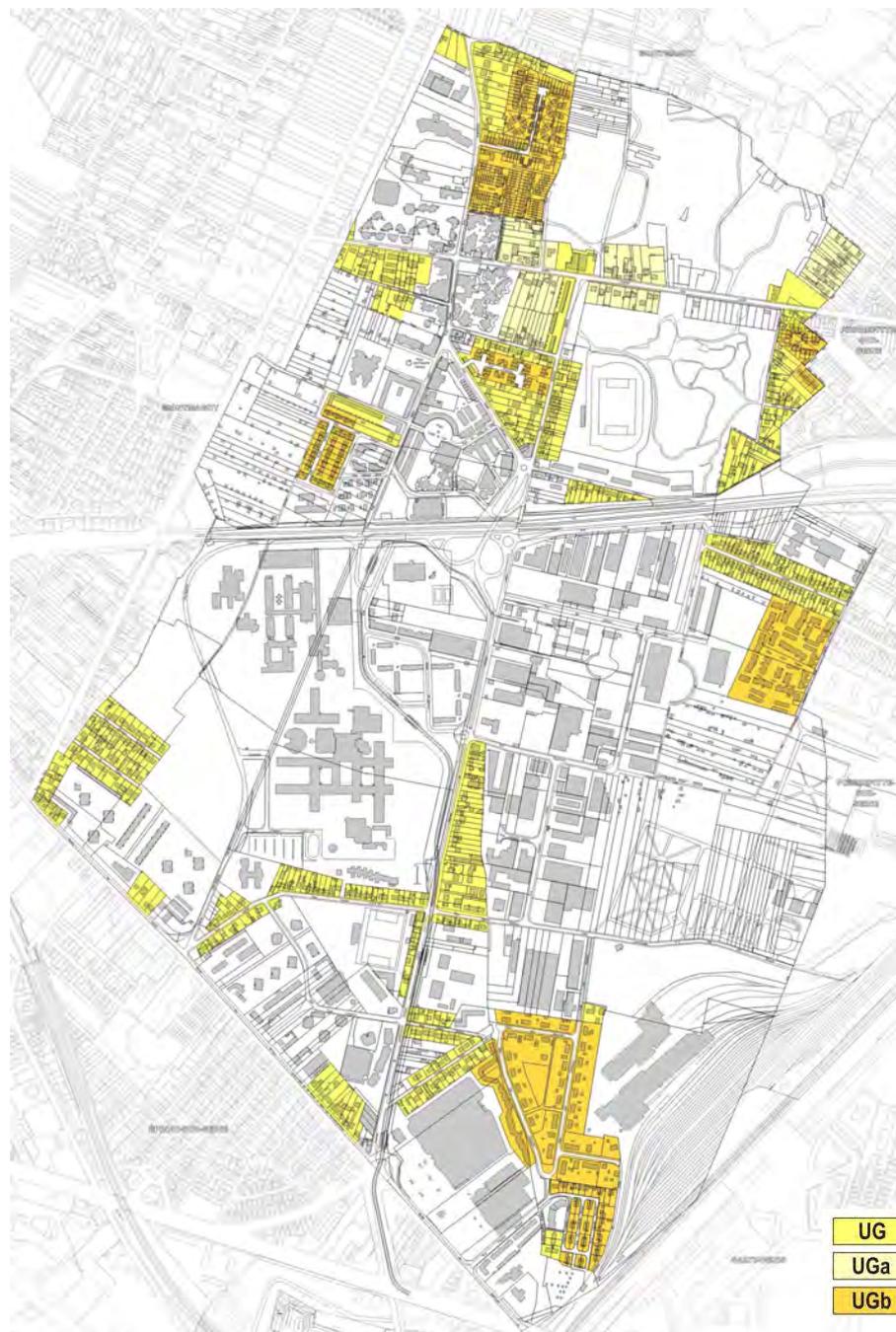
Les dispositions morphologiques sont relativement souples pour permettre le développement des équipements sur leurs emprises foncières afin de répondre aux besoins de renouvellement, de mise aux normes et d'augmentation de leur capacité d'accueil :

- les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques
- elles peuvent être implantées en retrait ou en limite séparative
- l'implantation des constructions sur un même terrain et l'emprise au sol maximale des constructions ne sont pas réglementées

- le nombre de niveaux n'est pas réglementé mais la hauteur des constructions hauteur est limitée à 20 mètres
- pour le secteur UEa, notamment en lien avec les serres communautaires, l'exigence moindre pour le traitement des espaces libres est compensée par une hauteur maximale des constructions plus faible (11 mètres)



### 3.2.4 Zone UG



#### ◆ **Le caractère de la zone**

La zone UG regroupe les espaces dont l'organisation urbaine et la morphologie du bâti correspondent majoritairement à la définition d'une typologie d'habitat individuel. Toutefois, de l'habitat collectif peut y être présent. Elle est marquée par une densité de jardins qui lui confère un caractère verdoyant.

Il s'agit d'une zone dont le caractère résidentiel est prépondérant.

### ◆ **Les espaces concernés**

La zone UG et ses secteurs couvrent environ 43 hectares, soit 19% du territoire communal.

Elle correspond aux espaces rassemblant toutes les caractéristiques d'un habitat individuel de type pavillonnaire. Le bâti s'organise généralement en recul de la voie dégageant des jardins en fond de terrain.

Les constructions, implantées en limites séparatives ou en retrait, sont en rez-de-chaussée surmontées soit d'un étage droit, soit de combles.

Construits depuis le début du XXe siècle jusqu'à nos jours, ces espaces sont répartis sur l'ensemble du territoire communal.

Au sein de la zone UG, le secteur UGa (4,5 hectares) correspond à des espaces dont le tissu urbain est plus aéré. Ils sont tous situés à proximité du parc régional de la Butte Pinson. Le traitement paysager des espaces libres des terrains constitue une transition importante avec le parc.

Le secteur UGb (16 hectares) correspond à des ensembles dont les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères leur confèrent une homogénéité ou une identité particulière qu'il convenait d'identifier pour mieux les préserver.

### ◆ **Les objectifs poursuivis**

- Permettre une évolution des constructions pour les étendre et les adapter aux besoins des familles et pour améliorer le confort de l'habitat ;
- Permettre une intensification du bâti encadré pour préserver les quartiers dans leur organisation urbaine et en valorisant le caractère végétal des fonds de terrain ;
- Pour le secteur UGb, identifier les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères des ensembles homogènes pour mieux les préserver.

### ◆ **Principes réglementaires**

#### **Pérenniser la vocation résidentielle de ces espaces (articles 1 et 2)**

La destination des constructions est limitée à l'habitat. Toutefois, pour permettre l'implantation de professions libérales, la destination de bureau est autorisée.

#### **Préserver le rapport du bâti et des espaces jardins sur le terrain**

Les dispositions morphologiques (articles, 6, 7, 9 et 10 du règlement) sont conçues pour que soient respectées la morphologie et la volumétrie des constructions identifiées par la zone UG, tout en rendant possible l'extension des constructions et l'édification de nouvelles constructions.

La constructibilité des terrains est organisée dans une bande de 20mètres à compter de l'alignement de la voie :

- les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies ;
- les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales du terrain ou en retrait, à une distance au moins égale à la hauteur de la construction ;
- l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% ;
- la hauteur des constructions permet de réaliser 2 niveaux (R+1 ou R+combles).

A l'arrière des terrains (au-delà de la bande des 20 mètres) la constructibilité y est très limitée pour préserver les jardins et les cœurs d'îlot constitués de leur regroupement. Seules sont autorisées les constructions annexes.

40% du terrain doivent être traités en espaces verts dont la moitié doit demeurer en pleine terre. Par ailleurs, un arbre doit être planté pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

#### **Permettre une intensification urbaine encadrée**

L'emprise au sol maximale des constructions définie (50%) apparaît relativement importante. Toutefois, la conjugaison des règles d'implantation et la configuration des terrains, ont pour effet de concentrer la constructibilité dans la bande des 20 mètres et de préserver les jardins. Une emprise au sol de 100% est possible dans la bande des 20 mètres (par exemple, pour un terrain de 40 mètres de profondeur).

Par ailleurs, des dispositions particulières, sont prévues pour permettre :

- des extensions limitées (15 m<sup>2</sup>) pour les constructions ayant déjà atteint l'emprise au sol maximale avant l'approbation du PLU (article 9.2) ;
- la réalisation d'un niveau supplémentaire (R+2) pour les constructions dont la toiture est végétalisée ou reçoit des dispositifs en faveur des énergies renouvelables (article 10.2).

#### **Adapter les possibilités d'évolution au type d'espace**

**Dans le secteur UGa**, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 30%. Par ailleurs, 60% du terrain doivent être traités en espaces verts dont la moitié de pleine terre

**Dans le secteur UGb**, les règles sont adaptées aux caractéristiques de chaque entité pour encadrer les extensions des constructions afin de préserver l'organisation urbaine particulière de chacun de ces espaces. Ces caractéristiques et la règle particulière qui est applicable, sont définies dans les annexes au règlement, pièce n°4-2 du dossier de PLU.



**Zone UG – rue Gabriel Péri**



**Secteur UGa – avenue Jean Jaurès**



**Secteur UGb – cité SNCF des Joncherolles**

### 3.2.5 Zone UI



#### ◆ *Le caractère de la zone*

La zone UI correspond aux différents sites destinés à accueillir principalement des activités économiques.

La composition urbaine de ces espaces est différente selon la nature des activités qui y sont implantées.

### ◆ **Les espaces concernés**

La zone UI et son secteur représentent environ 48 hectares, soit 21% du territoire communal.

Elle concerne une grande partie du quart sud-est de la commune.

La zone UI (41 hectares) concerne la Zone d'Activités Economiques du Château, comprenant le site de dépôt et du technicentre SNCF.

Le secteur UIa (7 hectares) correspond aux grandes emprises commerciales et au centre commercial Bienvenu situés au sud, en entrée de ville.

### ◆ **Les objectifs poursuivis**

- Pérenniser la présence des sites d'activités économiques
- Offrir les conditions de leur évolution
- Limiter les nuisances et les gênes liées au fonctionnement des activités
- Garantir une présence du végétal
- Eviter les activités peu génératrices d'emploi

### ◆ **Principes réglementaires**

#### **Des destinations limitées (article 1 et 2)**

La zone UI étant dédiée à l'accueil des activités économiques, les destinations des constructions admises dans cette zone sont celles liées et nécessaires à ces activités et adaptées à la nature des activités. L'entreposage n'est autorisé que s'il est lié à une activité présente sur la commune. Le logement et l'hébergement hôtelier y sont interdits.

Dans la zone UI de la ZAE du Château, le commerce est également interdit et les équipements sont limités à ceux liés à la gestion de l'eau (en raison de la présence d'une station de transfert d'eau potable et d'une station de chloration situées rue Marcel Sembat).

Dans le secteur UEa, l'industrie et les équipements sont interdits tandis que l'artisanat n'est autorisé que s'il est lié à une activité commerciale.

#### **Des règles adaptées à la nature des activités économiques**

Les dispositions morphologiques sont une adaptation de l'ancien règlement de lotissement de la ZAE au regard des morphologies existantes et des besoins d'évolution de ces activités. Elles sont relativement souples :

- l'implantation des constructions peut être à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
- l'implantation des constructions possible en limite ou en retrait des limites séparatives,
- l'implantation de deux constructions sur un même terrain n'est pas réglementée ;
- l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% ;

La hauteur des constructions est limitée à 17 mètres et à 22 mètres dans le secteur U1a, pour le centre commercial.

### **Gérer le rapport avec les zones d'habitat**

Les sites d'activités économiques à Villeteuse sont en limite de zone d'habitat. Afin de limiter les nuisances liées au fonctionnement des activités pour les habitants, la règle impose un retrait des constructions par rapport aux zones UB, UC et UG du PLU, dont le caractère résidentiel est prédominant.

En outre, les limites entre les zones d'activités et les zones résidentielles doivent faire l'objet de plantations.



### 3.2.6 Zone UP



#### ◆ **Le caractère de la zone**

La zone UP regroupe les espaces en voie de mutation, identifiés comme secteurs de projet, sur lesquels une recomposition urbaine est programmée ou envisagée à plus ou moins long terme.

Les espaces de la zone UP font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, figurant dans le document 3 du dossier de PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

### ◆ **Les espaces concernés**

La zone UP couvre environ 15 hectares, soit 6,5% du territoire communal.

Elle est composée uniquement de 3 secteurs correspondant chacun à un espace de projet.

Le secteur UP1 (3,5 hectares) correspond aux franges des jardins ouvriers des Aulnes et des Marais destinées à accueillir une nouvelle offre de logements.

Le secteur UP2 (environ 7 hectares) correspond aux espaces de projet lié au futur pôle gare Villetaneuse-Université.

Le secteur UP3 (5 hectares) est composé de deux parties limitrophes :

- les franges de la ZAE du Château, à l'angle de l'avenue de la Division Leclerc et de la rue Raymond Brosse, destinées à accueillir une mixité de fonctions, y compris du logement ;
- les franges Est de l'université, le long du tramway, destinées à accueillir principalement du logement étudiant.

### ◆ **Les objectifs poursuivis**

- Anticiper la mutation des sites en devenir dans le cadre d'une réflexion globale à l'échelle du territoire pour mieux maîtriser le développement de la ville ;
- Organiser la création de nouveaux quartiers mixtes intégrés à la ville et concourant à l'amplification de l'attractivité de Villetaneuse ;
- Produire de nouveaux logements dans le cadre des objectifs fixés par les documents de planification ;
- Mettre en œuvre des opérations d'aménagement d'ensemble.

### ◆ **Principes réglementaires**

#### **Articulation de la règle avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Les destinations des constructions varient selon les objectifs recherchés pour chaque secteur et sont encadrées par les OAP.

Le secteur UP1 a une vocation résidentielle. L'hébergement hôtelier, l'artisanat, l'industrie, la fonction d'entrepôt y sont interdits. Le commerce est limité à une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup>.

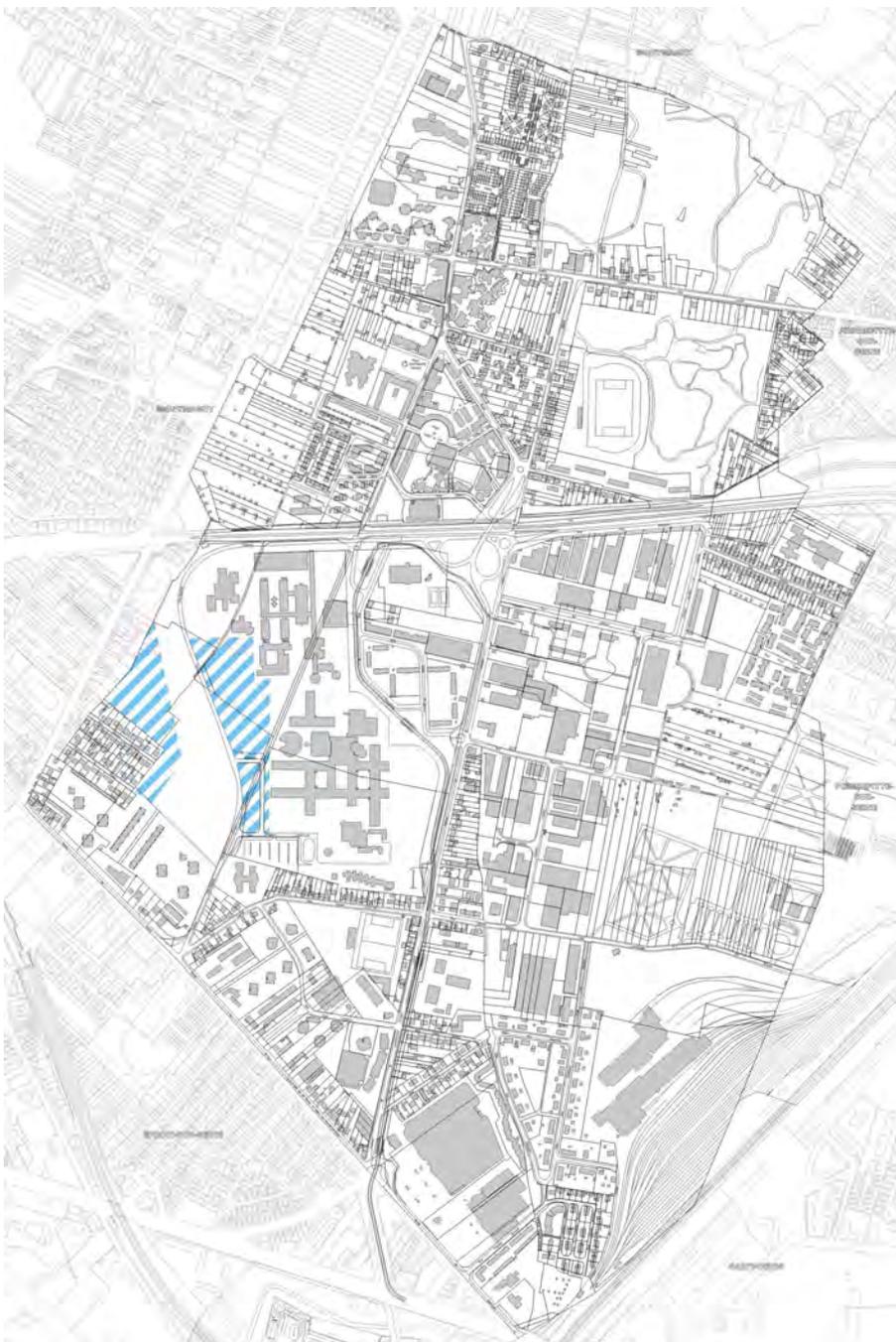
Le secteur UP2 a une vocation mixte regroupant les fonctions d'un centre ville. Seuls les entrepôts sont interdits, l'artisanat et l'industrie sont soumis à des conditions particulières.

Le secteur UP3 a une vocation mixte regroupant les fonctions de la ville habitée, de la ville étudiante et de la ville active. Le commerce est limité à une surface de plancher de 500 m<sup>2</sup>.

S'agissant de sites devant accueillir des projets à venir, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent le parti d'aménagement retenu pour chacun d'eux, ainsi que les axes de composition urbaine et de fonctionnalité urbaine. Dans ce cadre, le règlement ne prévoit pas de normes pour les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 et 10), ni le traitement des espaces libres (article 13). Les projets s'inscriront dans un rapport de compatibilité avec les orientations d'aménagement définies pour chaque secteur.



### 3.2.7 Zone AU



#### ◆ **Le caractère de la zone**

La zone AU correspond à des secteurs d'urbanisation future, dont les projets d'aménagement ne sont pas encore définis et qui ne dispose pas des réseaux suffisants pour admettre leur constructibilité immédiate.

L'ouverture à l'urbanisation de chaque zone se fera que dans le cadre d'une procédure adaptée visant à faire évoluer le contenu du PLU afin de définir une règle d'urbanisme adaptée au projet envisagé.

#### ◆ **Le territoire concerné**

La zone AU représente environ 5 hectares, soit 2% du territoire communal.

Elle concerne deux secteurs :

- la frange ouest de l'université, délimitée par l'avenue Jean-Baptiste Clément, occupée essentiellement par des espaces libres, des stationnements et la gare routière. Des réflexions sont en cours pour y organiser le développement de l'université ;
- un triangle à l'ouest de la prairie de l'université, en limite du ru d'Arra et de la ville de Montmagny. Les réflexions en cours portent sur la possibilité d'y implanter des équipements d'intérêt collectif.

#### ◆ **Les objectifs poursuivis**

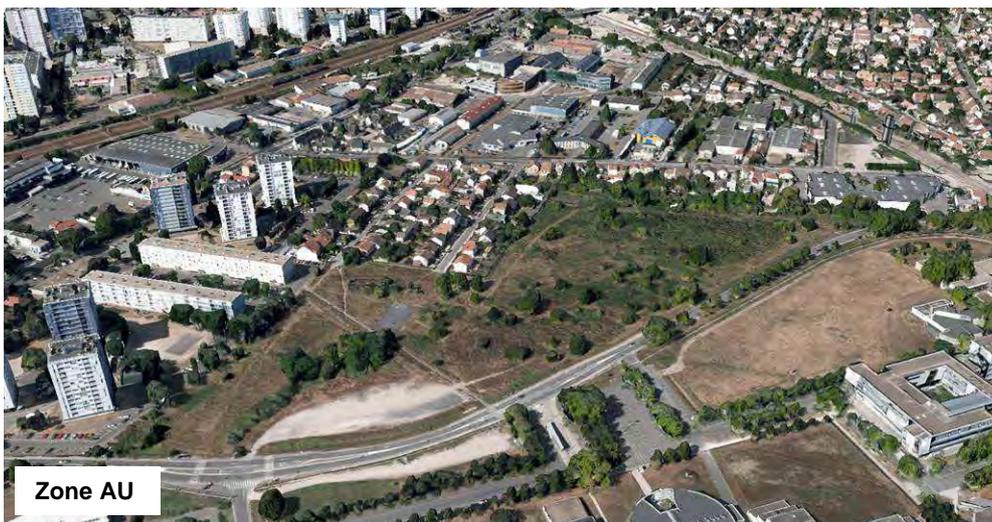
- Conditionner l'urbanisation future de ces espaces à la mise en œuvre des ressources nécessaires : réseaux, projets définis, etc.

#### ◆ **Principes réglementaires**

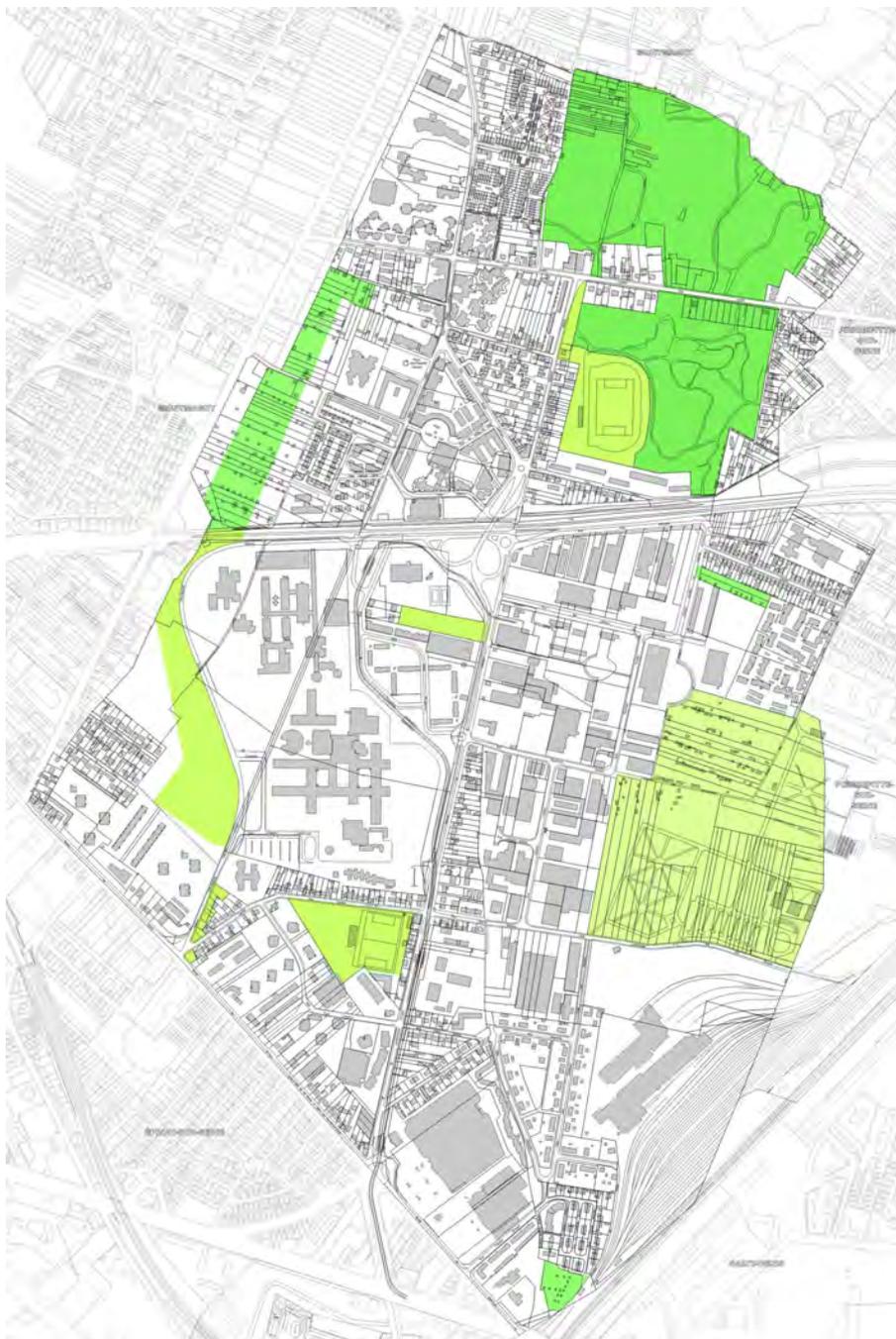
Cette zone n'étant pas ouverte à l'urbanisation, elle est très peu réglementée (articles 6, 7 et 13).

Les articles 3, 8, 9, 10, 11 et 12 ne sont pas réglementés

Seules sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux ou aux transports collectifs ainsi que les aires de stationnement, les voies et les accès existants à la date d'approbation du PLU.



### 3.2.8 Zone N



#### ◆ *Le caractère de la zone*

La zone N correspond aux espaces de sports et de loisirs en plein air et aux espaces à dominante naturelle, protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, paysager ou écologique, soit du caractère naturel de certains lieux.

### ◆ **Les espaces concernés**

La zone N et ses secteurs représentent un peu plus de 55 hectares, soit 24% du territoire communal.

Une zone naturelle en milieu urbain regroupe des espaces de nature différente qui supposent des protections adaptées pour garantir leur gestion.

C'est pourquoi, au sein de la zone N, trois secteurs sont identifiés :

- le secteur Nc (18 hectares) concerne les deux cimetières de Villetaneuse. Il s'agit, principalement, du cimetière intercommunal des Joncherolles, y compris ses réserves foncières occupées actuellement par les jardins familiaux. Cet ensemble constitue une entité paysagère et écologique importante ;
- le secteur Nj (5 hectares) est destiné aux jardins ouvriers et familiaux présents sur différents sites (les Aulnes et les Marais, le Vert Galant, etc.) ;
- le secteur Np (22,5 hectares) correspond au parc régional de la Butte Pinson, y compris l'ancienne partie départementale au sud de l'avenue Jean Jaurès.

Le reste de la zone N (10 hectares) concerne essentiellement :

- les stades Dian et Bernard Lama ;
- le parc Carnot ;
- la prairie de l'université à l'ouest de l'avenue Jean-Baptiste Clément.

### ◆ **Les objectifs poursuivis**

- Révéler la ceinture verte de Villetaneuse
- Préserver le cadre de vie
- Protéger les espaces à dominante « naturelle »
- Adapter la gestion et la protection de ces espaces selon leurs natures différentes

### ◆ **Principes réglementaires**

La zone N étant dédiée à la préservation des espaces à dominante naturelle, les possibilités d'y construire y sont fortement limitées.

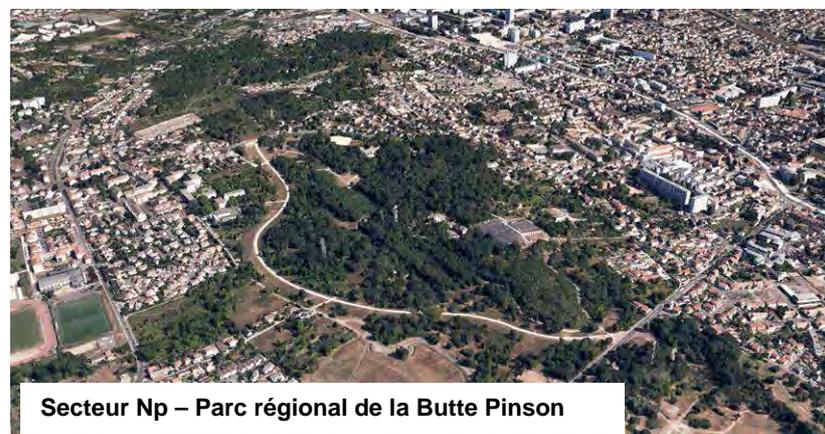
Les occupations et utilisations du sol autorisées sont celles nécessaires à la gestion de chacun des types d'espaces.

Compte tenu de la variété des espaces regroupés dans la zone N, des règles différenciées sont définies pour chaque secteur.

Dans la zone N et le secteur Nc, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 5% et la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres (pour les tribunes des stades et les constructions liées aux activités funéraires notamment).

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 5%, et à 7 m<sup>2</sup> pour chaque construction, la hauteur maximale des constructions fixée à 3,5 mètres (pour les constructions annexes liées à la gestion des jardins partagés notamment).

Dans le secteur Np, compte tenu de sa vaste emprise et de sa vocation naturelle, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 1% et la hauteur maximale des constructions fixée à 3,5 mètres.



### 3.3 LES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

#### 3.3.1 Les espaces constitutifs de la trame verte et bleue

Outre le classement en zone N des grands espaces naturels, les réflexions qui ont été menées au cours de l'élaboration du PLU se sont attachées à rechercher des éléments de continuité dans le tissu urbain constitué pour créer des continuités écologiques, et valoriser le cadre de vie des villeteusiens.

Il s'est agi d'identifier les espaces interstitiels dans la ville ayant un caractère naturel.

Cette identification a permis de faire apparaître un réseau d'espaces verts formant une trame verte en « pas japonais ».

Ces espaces, de nature différente, ont été classés en plusieurs catégories et une protection adaptée a été définie pour garantir leur maintien et leur gestion :

- la confluence des fonds de jardins privés : « les cœurs d'îlots verts » ;
- les espaces verts communs des grandes résidences « les espaces verts résidentiels » ;
- « les espaces verts des équipements et des espaces publics » ;
- « les alignements d'arbres » bordant les voies et emprises publiques.

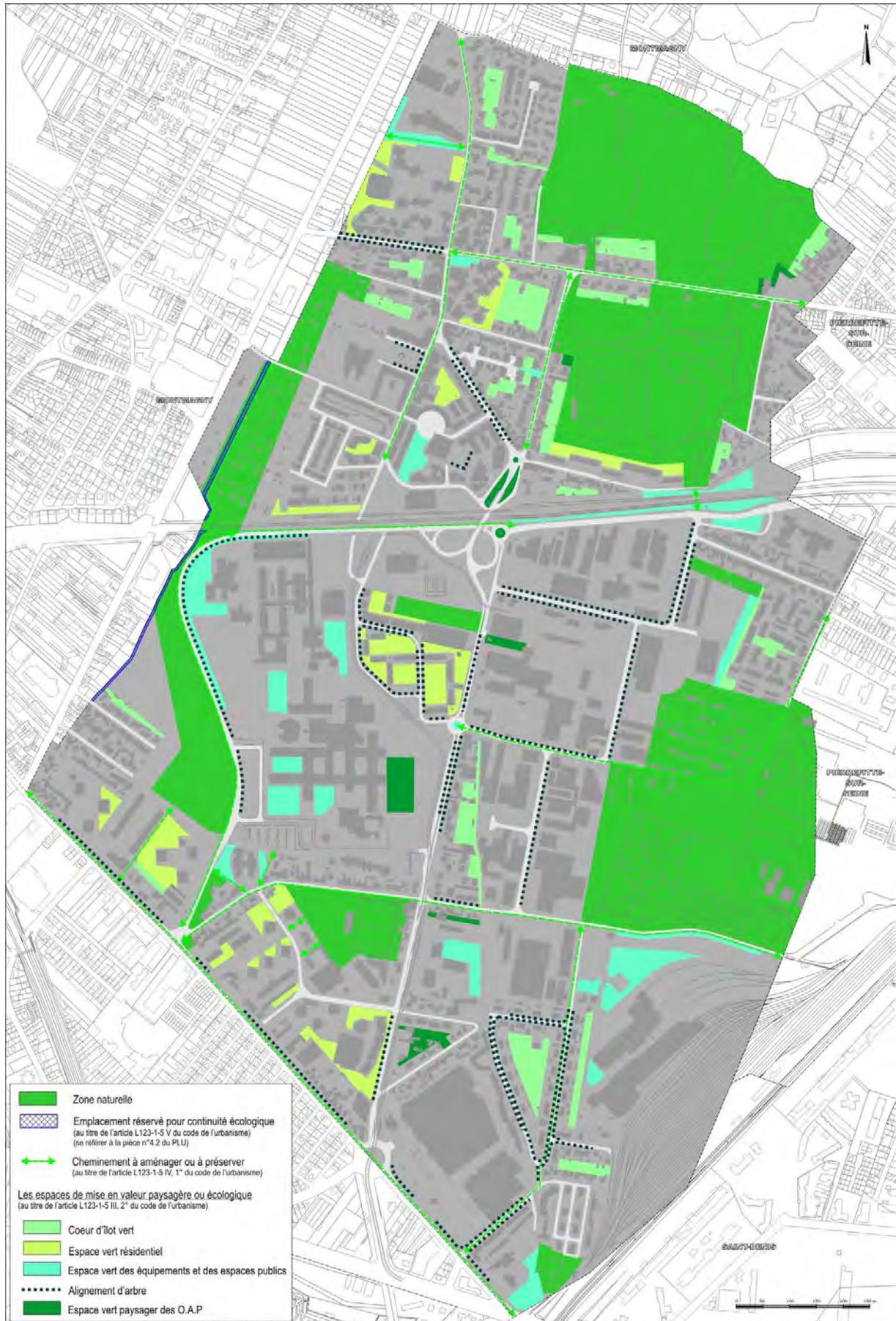
La superficie cumulée de ces espaces représente environ 16 hectares, soit 7% du territoire communal.

Ces espaces, insérés dans le tissu urbain, sont classés en zone urbaine. En additionnant les zones naturelles classées en zone N, plus de 71 hectares sont protégés à Villeteuse, soit presque un tiers du territoire communal.

En outre, d'autres espaces participent ou sont destinés à participer à la trame verte et bleue et à s'inscrire dans la ceinture verte de Villeteuse sont identifiés et protégés. Il s'agit :

- des espaces repérés comme « espace vert paysager » dans les orientations d'aménagement et de programmation (cf. chapitre 2 du présent document) ;
- d'un emplacement réservé pour continuité écologique qui concerne la renaturation du ru d'Arra ;
- des cheminements à aménager ou à préserver.

### Les espaces constitutifs de la trame verte et bleue dans le règlement



### 3.3.2 Les cœurs d'îlots verts

Les cœurs d'îlots verts (5 ha), sont constitués par un regroupement de fonds de terrains aménagés en jardins, à l'arrière des constructions. Ils sont majoritairement identifiés dans la zone UB et la zone UG.

Ils représentent non seulement des lieux paisibles, garants de la qualité de vie des habitants, mais également des « niches écologiques » nécessaires au maintien de la biodiversité dans la ville.

Les critères retenus pour délimiter ces espaces sont les suivants :

- considérer uniquement les espaces situés à l'arrière des terrains,
- conserver des espaces libres au droit du bâti pour permettre l'extension des constructions.

Les cœurs d'îlots sont délimités au plan de zonage, au titre des articles L. 123-1-5,III,2° et R.123-11,i du code de l'urbanisme comme « espaces de mise en valeur paysagère ou écologique ».

Les conditions de leur préservation sont prévues à l'article 13 du règlement des zones urbaines.

Ces espaces doivent être préservés et mis en valeur par leur végétalisation et leur maintien en pleine terre. Toutefois, cette obligation ne fait pas obstacle à leur recomposition dans le cadre notamment d'un aménagement d'ensemble ou particulier.

Cette protection a pour effet, en quelque sorte, d'imposer la localisation sur le terrain du pourcentage d'espaces verts exigé par la règle écrite. En effet, la superficie des cœurs d'îlots entre dans le décompte des espaces libres et des espaces verts imposés pour tous les terrains par les dispositions de l'article 13 du règlement de zone. L'objectif de la délimitation graphique des cœurs d'îlots est de préserver le regroupement, d'un seul tenant, des espaces végétalisés des jardins.

#### *Cœurs d'îlot verts de la cité SNCF des Joncherolles*



### 3.3.3 Les espaces verts résidentiels

Les espaces verts résidentiels (5 ha), sont issus, pour leur majorité, de la conception des ensembles d'habitations collectives (ou grands ensembles) qui a engendré des compositions urbaines où le bâti s'ordonne dans un dialogue avec des espaces libres communs, dont une partie est végétalisée.

Ils peuvent également concerner, plus ponctuellement, des espaces végétalisés sur des sites d'activités.

Ils représentent des éléments de composition urbaine offrant une aération dans un paysage de densité urbaine, notamment par leur ouverture sur l'espace public ainsi que par des cheminements doux. Ils participent au renforcement de la masse végétalisée de la ville.

Les espaces verts résidentiels sont délimités au plan de zonage, au titre des articles L. 123-1-5,III,2° et R.123-11,i du code de l'urbanisme comme « espaces de mise en valeur paysagère ou écologique ».

L'objectif est de préserver, voire de valoriser, ces espaces sans pour autant faire obstacle à leur recomposition dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Les conditions de leur préservation, prévues à l'article 13 du règlement des zones urbaines, sont conçues dans ce sens.

#### *Espace vert résidentiel rue Georges Sand*



### 3.3.4 Les espaces verts des équipements et des espaces publics

Les espaces verts des équipements et des espaces publics (6 ha), regroupent les lieux à dominante végétale existants dans les emprises d'équipements publics (écoles, université, etc.) et sur les espaces publics.

Ils concernent des espaces de nature différente : des espaces verts, des places, des mails piétons, des esplanades...

L'objectif de cette protection est de garantir de façon durable les espaces verts publics dans la ville.

Ces espaces sont délimités au plan de zonage, au titre des articles L. 123-1-5,III,2° et R.123-11,i du code de l'urbanisme comme « espaces de mise en valeur paysagère ou écologique ».

Ces conditions prévues à l'article 13 du règlement des zones urbaines, visent à préserver leur dominante végétale et/ou leur surface perméable.

#### *Espace vert du collège Jean Vilar*



### **3.3.5 Les alignements d'arbres**

Cette protection concerne les alignements d'arbres existants le long des voies et des espaces publics.

Ces alignements sont identifiés sur le plan de zonage, au titre des articles L. 123-1-5, III, 2° et R.123-11, i du code de l'urbanisme comme « espaces de mise en valeur paysagère ou écologique ».

#### *Les alignements d'arbres place Jean-Baptiste Clément*



### 3.3.6 Emplacement réservé pour continuité écologique

Les PLU peuvent, application de l'article L.123-1-5 V du code de l'urbanisme, fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Le PLU de Villeteuse comporte un emplacement réservé pour continuité écologique avec pour objet la renaturation du ru d'Arra, situé en limite communale avec Montmagny.

La renaturation consiste en un redressement du ru dans son tracé historique et en l'aménagement de ses berges comprenant un traitement paysager et des cheminements.

Les emplacements réservés constituent des servitudes d'urbanisme particulières qui ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire.

La contrepartie de cette prérogative de puissance publique est la possibilité, pour le propriétaire du terrain concerné, de mettre la collectivité en demeure d'acquiescer. L'emplacement réservé constitue pour la collectivité un outil foncier, mais il est également une promesse de réaliser tel ou tel équipement sur des sites bien identifiés.

### 3.3.7 Les cheminements à aménager ou à préserver

Les PLU peuvent, en application de l'article L.123-1-5 IV-1° du code de l'urbanisme, préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables.

Le PLU identifie sur le plan de zonage les circulations douces, piétonnes et/ou cyclables, à aménager. Elles peuvent être mises en œuvre uniquement sur des espaces publics, ou dans le cadre d'opérations d'ensemble.

L'objectif de cette disposition dans le PLU de Villeteuse est d'assurer une continuité dans les cheminements au sein de la ville et dans la ceinture verte communale.

## 3.4 LES DISPOSITIONS PARTICULIERES

### 3.4.1 Les linéaires de rez-de-chaussée actifs

La volonté de la ville de Villeteuse de préserver l'attractivité du centre-ville et des pôles de proximité par l'animation des rues liée à la présence de commerces et de services en rez-de-chaussée des immeubles, exprimée dans le PADD, est traduite dans les dispositions réglementaires du PLU :

- de façon générale par le caractère mixte des zones, notamment UB, UC et UP, pour lesquelles le règlement, en ses articles 1 et 2, ne fait pas obstacle à l'implantation de commerces, de services, d'équipements ou de bureaux ;
- de façon plus précise par l'intégration d'une disposition dite de « rez-de-chaussée actifs » qui vise à réserver les rez-de-chaussée des immeubles à des destinations autres que le logement.

Cette dernière disposition est prise en application de l'article L.123-1-5 II-5° du code de l'urbanisme qui prévoit la possibilité dans les PLU : d'identifier et de délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Les constructions implantées sur un terrain dont la façade sur voie est longée par un linéaire de rez-de-chaussée actif doivent respecter les dispositions suivantes :

- pour les constructions existantes, est interdit le changement de destination d'un local commercial, artisanal, de bureaux ou de services publics ou d'intérêt collectif situé au rez-de-chaussée d'une construction, vers une destination d'habitation ;
- pour les constructions nouvelles, le rez-de-chaussée des constructions doit être destiné au commerce, à l'artisanat, à des bureaux, à un service public ou d'intérêt collectif, ou encore constituer les parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction.

Les linéaires de rez-de-chaussée actif figurent au plan de zonage (plan n°4.3). Les dispositions réglementaires sont prévues au titre 1 du règlement et rappelées dans le règlement des zones concernées.

Dans le PLU de Villetaneuse, cette disposition concerne la cité Jean Renaudie et l'îlot Boulangerie rue Roger Salengro, la poste rue du 19 mars 1962 et la partie sud de l'avenue de la Division Leclerc en entrée de ville.

### 3.4.2 Le patrimoine bâti d'intérêt local

Aucun bâtiment n'est inscrit ou classé au titre des monuments historiques à Villetaneuse. Cependant des éléments du patrimoine bâti local méritent d'être identifiés et protégés.

Le PLU de Villetaneuse introduit un dispositif en faveur de la mise en valeur d'éléments bâti d'intérêt local, en prévoyant des protections particulières du patrimoine bâti au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du Code de l'urbanisme.

Ainsi, le PLU identifie des bâtiments à préserver et définit les prescriptions de nature à assurer leur protection.

La sélection de ces bâtiments a été effectuée à partir d'un relevé de terrain et d'une collaboration avec le service du patrimoine du département de Seine Saint-Denis. Seuls les éléments antérieurs aux années 1970 ont été retenus.

Les éléments retenus sont de plusieurs types :

- l'habitat pavillonnaire ancien,
- les équipements,
- le patrimoine industriel,
- les entités architecturales remarquables.

L'article L.123-1-5 III, 2° du code de l'urbanisme prévoit que le PLU identifie les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Dans le PLU de Villetaneuse, 22 bâtiments ou ensembles font l'objet d'une identification et d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III, 2°.

Les bâtiments ainsi protégés sont repérés sur le plan 4.3.

Tout bâtiment ainsi identifié est soumis à un régime particulier d'autorisations prévu par le code de l'urbanisme pour garantir sa sauvegarde et sa mise en valeur (permis de démolir et autorisations préalables de construire et d'aménager pour tous les travaux).

Si, la préservation et la mise en valeur de ces bâtiments n'interdisent pas toute évolution du bâti, elles supposent cependant que les travaux projetés ne portent pas atteinte à leurs caractéristiques.

Les dispositions de nature à assurer la protection de ces bâtiments sont prévues au titre 1 du règlement et aux articles 2 et 11 du règlement de chaque zone du PLU.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt patrimonial, telles qu'elles sont présentées dans des fiches figurant dans les annexes au règlement (pièce n° 4.2).

En effet, chaque élément d'intérêt patrimonial est identifié et ses caractéristiques décrites dans un tableau porté en annexe du règlement.

### **Localisation des éléments de patrimoine bâti d'intérêt local protégés**



### 3.4.3 Les emplacements réservés

Les PLU peuvent, en application de l'article L.123-1-5 V du code de l'urbanisme, fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts.

Le PLU de Villeteuse comporte 6 emplacements réservés. Ces derniers sont de deux types :

- les emplacements réservés pour des équipements publics et pour des espaces verts : aménagement des franges du parc régional de la Butte Pinson,
- les emplacements réservés pour des élargissements ou des prolongements des voiries suivantes : rue Gaston Noreux, sentier sous le Jardin/allée Georges Bizet, avenue Jean-Baptiste Clément, rue de l'Université, avenue de la Division Leclerc.

Les emplacements réservés constituent des servitudes d'urbanisme particulières qui ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire.

La contrepartie de cette prérogative de puissance publique est la possibilité, pour le propriétaire du terrain concerné, de mettre la collectivité en demeure d'acquiescer. L'emplacement réservé constitue pour la collectivité un outil foncier, mais il est également une promesse de réaliser tel ou tel équipement sur des sites bien identifiés.

Les terrains inscrits en emplacement réservé sont délimités au plan de zonage n°4.3 par une trame particulière et identifiés par un numéro.

Le numéro de l'emplacement réservé renvoie aux annexes du règlement 4.2, dans lesquelles sont listés les emplacements réservés. Pour chaque emplacement réservé sont précisés sa destination ainsi que le bénéficiaire de la réserve.

### 3.4.4 Les localisations de voirie

Les PLU peuvent, au titre de l'article L.123-2-c du code de l'urbanisme, indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Cette disposition permet d'indiquer l'intention de réaliser, dans un espace donné, un équipement sans que son tracé ou son emprise ne soit précisément connu.

Le PLU comprend 6 localisations de voirie destinées à participer au désenclavement des quartiers et à faciliter les déplacements en ville, notamment dans le cadre de la rénovation urbaine. Elles concernent les quartiers Victor Hugo/Grandcoing, Saint-Leu et Langevin.

Uniquement applicable dans les zones urbaines et à urbaniser, cette servitude n'induit pas l'interdiction systématique de construire dès lors que la construction ne remet pas en cause ou ne rend pas plus onéreuse la réalisation de l'équipement, voire l'intégrité.

Cette servitude ouvre un droit de délaissement pour les propriétaires.

Ces localisations sont repérées sur le plan de zonage 4.3 et identifiées par une lettre. Cette lettre renvoie aux annexes du règlement 4.2, dans lesquelles sont listées les localisations. Pour chaque localisation sont précisés sa destination, les terrains susceptibles d'être impactés ainsi que son bénéficiaire.

### 3.5 LES DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont fixées à l'article 12 du règlement de chaque zone.

Elles ont été définies en premier lieu en prenant en compte la nouvelle desserte en transport en commun de Villeteuse, ainsi qu'au regard :

- du Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France (PDUIF) ;
- du contenu du Plan Local de Déplacement (PLD) ;
- du code de l'urbanisme, et plus particulièrement les articles L. 123-1-12 et L. 123-1-13.

#### 3.5.1 Le Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France (PDUIF)

Le nouveau PDUIF approuvé en juin 2014 précise des normes de stationnement prescriptives du PDUIF s'imposant aux PLU. Il classe la commune de Villeteuse en tant que Cœur de métropole tout comme 137 autres communes autour de Paris.

##### Concernant les véhicules motorisés :

- Pour les logements, les PLU doivent prévoir des normes plancher fixant le nombre minimal de places à réaliser au sein des opérations de manière réaliste afin de ne pas obliger à sur-dimensionner l'offre de stationnement résidentiel, ce qui engendre une sur-motorisation des ménages.

La norme minimale exigée par le PLU ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune. Ainsi, la norme minimale pouvant être fixée par le PLU de Villeteuse pour l'habitation ne peut être supérieure à 0,9 place par logement.

- Pour les bureaux, le PLU doit imposer des normes plafond fixant le nombre maximal de places à construire afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière. Ces normes sont variables selon la situation des communes. A Villeteuse, en application du PDUIF les normes plafond maximales applicables sont :
  - 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte en transport en commun structurante ;
  - 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte en transport en commun structurante.

Le PDUIF impose également que les PLU prévoient des dispositions visant à permettre la mutualisation dans de vastes projets d'urbanisation tels que les nouveaux quartiers urbains.

##### Concernant le stationnement des vélos, les normes minimales de réalisation de places de stationnement pour les vélos dans les constructions nouvelles sont les suivantes :

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SHON, Industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

### 3.5.2 Le Plan Local de Déplacement

Afin d'organiser et de maîtriser le stationnement automobile, le PLD approuvé en 2008 a comme orientation de faire évoluer les normes de stationnement.

Ces dispositions ont été déterminées dans le cadre de la réalisation du Plan Communautaire de Stationnement (PCS) qui a défini les normes à adopter dans chaque configuration locale.

Le PCS définit trois principes à intégrer dans les articles 12 des Plans Locaux d'Urbanisme :

- La modération des normes planchers dans les opérations de logements, en fonction des besoins réels constatés sur le territoire, de façon à éviter le surdimensionnement des parkings résidentiels et le surcoût engendré sur le logement ;
- L'inscription de normes plafond dans les opérations de bureaux, selon les secteurs identifiés : en effet, la réalisation d'un nombre important de places de stationnement dans les bureaux incite à l'usage de la voiture particulière pour les trajets domicile-travail et va ainsi à l'encontre d'une politique de déplacements. Une attention particulière sera donc apportée pour définir des normes plus contraignantes lorsque la desserte dans les modes alternatifs le permet (celle de transport collectif notamment).

Il sera appliqué des normes plafond de stationnement pour les nouveaux programmes de bureaux, sur la base des objectifs de part modale suivants :

- Proximité <700 m d'une station de TC lourd (transilien, RER, métro) : 30% (Part modale VP (VP+TC = 100%) pour les emplois de bureau) => 3 places pour 10 emplois
- Proximité >700 m d'une station de TC lourd mais <500m d'une station de tramway : 45 % => 4,5 places pour 10 emplois
- Reste du territoire : 50% => 5 places pour 10 emplois

Ainsi, il a été retenu d'appliquer cette logique dans les secteurs concernés, et d'appliquer les normes du PDUIF pour le reste du territoire.

La notion de mutualisation de l'offre de stationnement dans les nouveaux programmes est également retenue.

### 3.5.3 Le code de l'urbanisme

Les articles L123-1-12 et L123-1-13 du code de l'urbanisme précisent :

- l'obligation de prévoir des normes pour le stationnement vélo
- la possibilité de différencier des normes uniquement selon les 9 destinations de constructions prévues par le code de l'urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, commerce, bureaux, artisanat, industrie, fonction d'entrepôt, services publics ou d'intérêt collectif, exploitations agricoles et forestières

- le respect de normes plafond pour les logements locatifs sociaux et les résidences de personnes âgées et étudiantes :
  - Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement ;
  - Il ne peut être exigé plus de 0,5 place par logement pour les logements situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre.

### 3.5.4 Les normes retenues dans le PLU

Les normes et les dispositions de stationnement sont communes à toutes les zones. Elles varient selon la destination des constructions et leur localisation dans, ou hors des secteurs de bonne desserte en transports en commun.

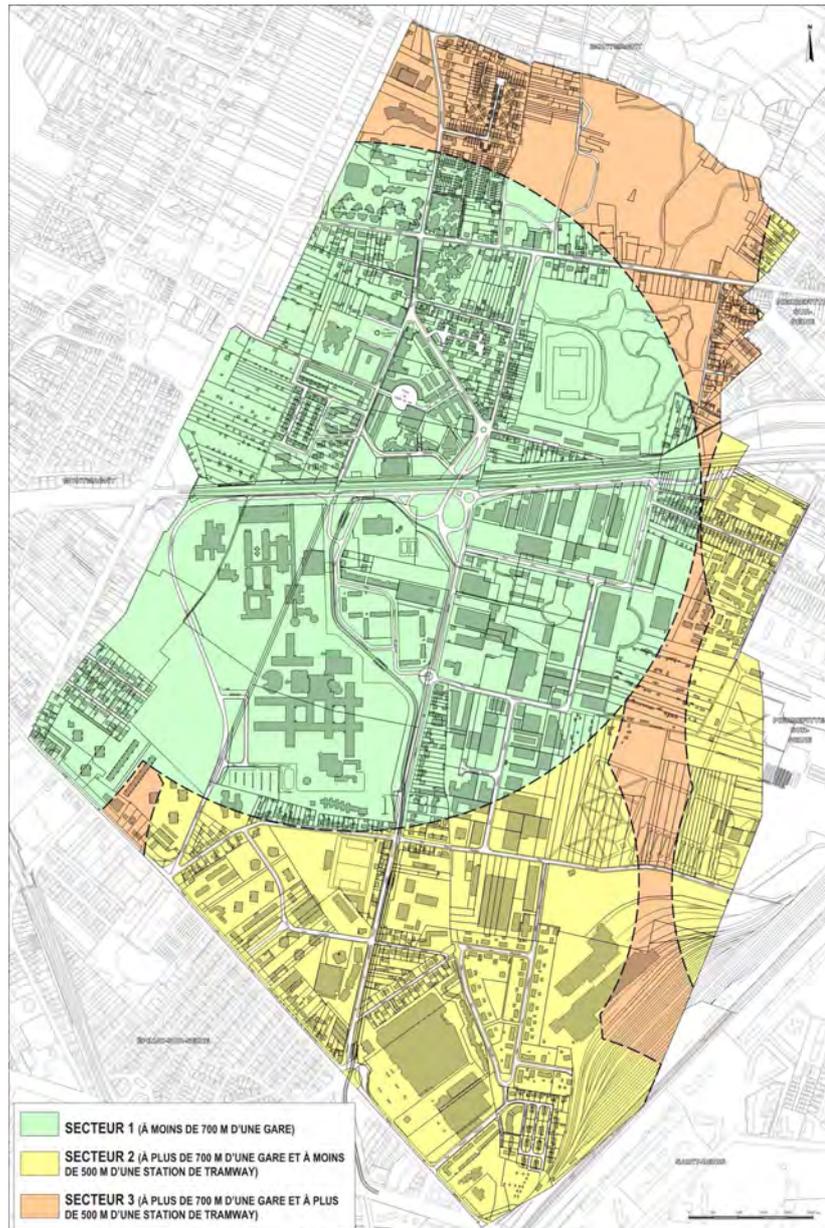
Par ailleurs, la correspondance entre chambre (résidences étudiantes, sociales et d'hébergement des personnes âgées) et logement est celle retenue dans le Plan Local de l'habitat, à savoir 1 logement = 3 chambres.

Il existe trois secteurs de bonne desserte dans le PLU de Villetaneuse, définis au titre 1 du règlement (pièce n°4.1) et délimités au plan 4.4 :

- secteur 1 : terrains situés à moins de 700 m des gares d'Epinau-Villetaneuse et de Villetaneuse-Université
- secteur 2 : terrains situés à plus de 700 m des gares d'Epinau-Villetaneuse et de Villetaneuse-Université et à moins de 500 m d'une station de tramway
- secteur 3 : terrains situés à plus de 700 m des gares d'Epinau-Villetaneuse et de Villetaneuse-Université et à plus de 500 m d'une station de tramway

Ils s'inspirent donc des recommandations du PLD qui sont plus contraignantes (périmètre plus large en autres) que les prescriptions du PDUIF. Ils concernent les constructions à destination d'activités économiques :

- **les bureaux** : 1 place maximum par tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le secteur 1, de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le secteur 2, de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le secteur 3 ;
- **l'artisanat, l'industrie et les entrepôts** : les aires de stationnement doivent avoir une superficie comprise entre 10% et 20 % de la surface de plancher totale de la construction, entre 10% et 25% dans le secteur 2, entre 10% et 30% dans le secteur 3



Pour **les commerces**, les besoins en stationnement dépendent le plus souvent de la surface du commerce, la norme générale imposée est en fonction de la surface de plancher de la construction (1 place au minimum pour les premiers 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> supplémentaire).

Pour **les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de places doit être défini au regard d'une part de la nature de l'équipement et de ses besoins en stationnement et d'autre part de sa localisation par rapport aux infrastructures de transports en commun.

Par ailleurs, des dispositions sont prévues à l'article 12.5 pour inciter à la mutualisation et au foisonnement des stationnements.

Concernant **le stationnement vélo**, les normes retenues sont celles prescrites et recommandées dans le PDUIF, en articulation avec le code de la construction et de l'habitation (arrêté du 20 février 2012 modifié).

## 3.6 LA PRESENTATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

### 3.6.1 La portée du règlement écrit

#### ◆ *Le règlement est constitué de pièces écrites et graphiques*

Le règlement écrit du PLU (pièce n°4.1) détermine le droit d'occuper et d'utiliser le sol et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU, couvrant l'ensemble du territoire communal.

Il vient en complément du plan de zonage.

Comme le prévoit l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, « le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. ».

L'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme précise que « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. ».

#### ◆ *Les autres législations applicables*

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer, nonobstant la règle d'urbanisme édictée par le PLU.

Il s'agit notamment :

- des articles dits d'ordre public contenus dans les règles générales de l'urbanisme, listés à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme,
- des servitudes d'utilité publique annexées au PLU (pièce n° 5.1).

En outre, conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, il convient de préciser que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée sous certaines conditions précisées au titre 1 du règlement.

### 3.6.2 La composition du règlement écrit

La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 procède à une réforme des règles d'urbanisme.

Les décrets d'application de la loi ALUR n'étant pas encore publiés, le règlement écrit du PLU de Villeteuse est structuré selon le contenu défini à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

Le règlement du PLU de Villeteuse comporte deux parties qui sont complémentaires et indissociables :

- les définitions et dispositions communes à toutes les zones (titre 1)
- le règlement spécifique à chaque zone (titres 2, 3 et 4).

### ◆ **Les dispositions communes**

Le titre 1 du règlement permet de donner un cadre commun aux dispositions réglementaires établies pour chaque zone. Il n'a pas vocation à contenir des règles mais à définir les termes employés dans le règlement de chaque zone ainsi que les modalités de calcul de certaines normes, telles que la hauteur, le retrait, le recul des constructions. Il est donc indispensable de se reporter à ce titre pour faire une juste application de la règle.

Ce titre commun offre le double avantage d'alléger, de simplifier et de clarifier le document en évitant, notamment, de répéter des définitions identiques pour chaque zone et de garantir une cohérence dans l'expression réglementaire.

Ce titre est organisé selon l'ordre alphabétique des définitions qu'il contient.

### ◆ **Le règlement par zone**

Pour chaque zone, le règlement est décliné en 13 articles.

La destination générale des sols :

- article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites,
- article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

La combinaison de ces deux articles permet de définir les occupations et utilisations du sol ainsi que les destinations interdites, admises ou admises sous certaines conditions.

La destination des constructions comprend : l'habitation, l'industrie, l'artisanat, le commerce, le bureau, l'hébergement hôtelier, les entrepôts, l'exploitation agricole et forestière, ainsi que les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général (CINASPIC). Entrent dans la catégorie des CINASPIC les installations et constructions, les équipements, que leur gestion soit publique ou privée, liés au bon fonctionnement d'un service d'intérêt général (transport en commun, distribution d'énergie, gestion de l'eau, télécommunications ...) les équipements scolaires (maternelles, élémentaires, collèges, lycées, universitaires...), les équipements culturels (bibliothèques, théâtres, musées...), les établissements à caractère social (centres communaux d'action sociale, centres d'hébergement d'urgence...), administratifs (mairies, centres techniques municipaux, tribunaux, casernes de pompiers...), culturels, sanitaires (hôpitaux, centres de santé...), sportifs (stades, gymnases...), éducatifs...

Dans toutes les zones, les constructions sont admises sous conditions, dès lors que des dispositions particulières sont applicables et se superposent au zonage :

- un linéaire de rez-de-chaussée actif,
- une protection du patrimoine bâti,
- des orientations d'aménagement et de programmation.

Les articles techniques de desserte des constructions par les réseaux et de réalisation de places de stationnement :

- article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, de collecte des déchets, d'électricité.

- article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules motorisés et des deux roues non motorisés. Les dispositions applicables et les normes fixées dans cet article varient selon la destination des constructions ainsi que selon que le projet concerne une construction neuve ou l'extension d'une construction.

La superficie minimale des terrains pour construire

- article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a supprimé la possibilité de réglementer la superficie minimale des terrains pour être constructibles. Cet article est désormais sans objet.

Les règles morphologiques définissent un gabarit dans lequel les constructions doivent s'inscrire :

- article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques. Cet article gère le rapport des constructions par rapport à la voie.
- article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Cet article gère le rapport des constructions au regard des terrains limitrophes.
- article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Cet article est conçu pour préserver la pénétration de la lumière de toute baie principale par des distances suffisantes entre deux constructions.
- article 9 : l'emprise au sol des constructions, qui précise la part du terrain d'assiette de la construction qui peut être consommée par la construction. Elle est exprimée en pourcentage par rapport à la superficie du terrain d'assiette de la construction.
- article 10 : la hauteur maximale des constructions, est le plus souvent exprimée par une double règle : une norme métrique et une norme en nombre de niveaux qui doivent s'appliquer cumulativement.
- article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de préservation des espaces verts identifiés sur le plan de zonage (cœurs d'îlots verts, espaces verts résidentiels, espaces verts des équipements et des espaces publics).

De la combinaison de cet ensemble de règles résulte la définition d'un gabarit dans lequel les constructions futures doivent s'inscrire.

L'aspect extérieur des constructions

- article 11 : l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords, ainsi que les prescriptions de nature à assurer la protection du patrimoine bâti. Cet article différencie les dispositions applicables selon les constructions existantes et les constructions neuves. Cet article définit également les dispositions à respecter pour l'édification ou l'aménagement des clôtures.

A l'intérieur d'une même zone les dispositions applicables peuvent être différentes selon les secteurs de la zone, selon qu'il s'agit de constructions nouvelles ou de constructions existantes ou encore selon la destination des constructions. S'agissant de la destination des constructions, les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général (CINASPIC) font l'objet de dispositions particulières afin de prendre en compte les contraintes techniques, fonctionnelles et architecturales des équipements ainsi que leur nature qui requièrent bien souvent des implantations, des volumétries et des architectures particulières.

### ◆ **Les annexes du règlement**

Les annexes du règlement n°4.2 permettent de compléter ce dernier. Elles comprennent :

- la liste des emplacements réservés et des localisations pour voirie ;
- les fiches des éléments de patrimoine bâti d'intérêt local à protéger et à mettre en valeur ;
- l'identification et les dispositions particulières applicables aux ensembles de composition urbaine homogène classés en secteur UGb.

### **3.6.3 Les documents graphiques**

Les documents graphiques sont composés de deux plans :

- le plan de zonage n°4.3 délimite les zones et secteurs de zone et regroupe les dispositions graphiques ainsi que les dispositions réglementaires transversales.
- le plan n 4.4 délimite :
  - les secteurs de bonne desserte dans lesquels les normes de stationnement peuvent être différenciées selon que le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un des trois secteurs de desserte en transports commun. Ces normes sont précisées à l'article 12 de chaque zone.
  - les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation dans lesquels, outre la règle écrite, il y a lieu de se référer à la pièce n°3 du dossier de PLU.



## **4 - DU POS AU PLU**

## 4.1 L'EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

### 4.1.1 Le Plan d'Occupation des Sols (POS)

Le POS de Villeteuse a été approuvé par délibération du conseil municipal le 27 septembre 1985.

Il a ensuite fait l'objet de plusieurs modifications et révisions simplifiées qui ont permis l'intégration de projets, sans toutefois imposer une reconsidération de ses grandes orientations :

- créer une centralité pour parer au déséquilibre Nord/Sud
- conforter le développement économique la Zone d'Activités du Château et l'activité commerciale
- connecter et désenclaver via le recours aux transports en commun et la qualité du système viaire
- conserver les « espaces verts » à la typologie diversifiée.

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols était divisé en zones urbaines, d'urbanisation future et naturelles pouvant comporter des secteurs différenciés :

- la zone UA : zone centrale, à caractère continu, à dominante d'habitat et de commerces édifiés à l'alignement ;
- la zone UD : zone mixte d'habitat individuel et de petits immeubles collectifs, à caractère continu, comprenant un secteur UDu ;
- la zone UE : zone d'immeubles collectifs à caractère discontinu et éventuellement d'habitat pavillonnaire comprenant un secteur UEs à vocation sportive et de loisirs ;
- les zones UF, UG et UH : zones pavillonnaires « classiques », groupées et aérées ;
- la zone UI : zone d'activité économique comprenant un secteur UIc, à dominante d'activité commerciale ;
- la zone UJ : zone d'habitat urbanisée de fait et légèrement viabilisée.
- la zone NA : zone d'urbanisation future ;
- la zone ND : zone à protéger en raison soit de l'existence de risques ou de nuisances, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique. Elle contribue à protéger des espaces naturels et assure leur mise en valeur dans le cadre d'un milieu urbain. La zone ND comprend un secteur NDa.

### 4.1.2 La prescription de la révision du POS en vue d'élaborer un PLU

Les objectifs poursuivis dans le cadre de l'élaboration d'un PLU, tels qu'ils ont été fixés par la délibération du 19 décembre 2013, sont les suivants :

- poursuivre le développement mesuré de la ville dans une logique plurifonctionnelle habitat, emploi, équipements, déplacements, commerces, favorisant le lien entre les entités urbaines et intercommunales ;

- créer les conditions pour redynamiser, améliorer l'habitat et le commerce de centre-ville, en lui donnant un véritable statut de centralité ;
- développer une offre diversifiée de l'habitat par du logement social de qualité, le développement de l'accession et du logement spécifique ;
- valoriser les espaces de nature ordinaires (agriculture péri-urbaine, jardins familiaux, ru d'Arra) et remarquables (parc de la Butte Pinson) ;
- permettre le maillage serré du réseau de cheminements doux et de transports collectifs, dans un souci de proximité, de désenclavement à l'échelle des quartiers et de connexions intercommunales ;
- impulser une démarche intercommunale cohérente dans des domaines spécifiques tels que l'implantation commerciale, la politique de déplacements urbains.

### 4.1.3 Le PLU un document de projet

Le passage du POS au PLU ne marque pas simplement une évolution terminologique mais bien une nouvelle démarche dans l'expression d'une règle d'urbanisme traduisant, au plus près, le projet urbain de la ville défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD document 2 du dossier de PLU).

La conception réglementaire s'appuie sur plusieurs axes de réflexions :

- La mutation et l'intensification urbaine : il s'agit des espaces regroupés dans la zone UP concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, la zone UB, le secteur UBb
- Les espaces de densification raisonnée dans un maintien des formes urbaines : les ensembles d'habitat collectif et les espaces à dominante habitat individuel classés en zones UC et UG
- Les espaces de gestion : la ZAE du Château et le centre commercial Bienvenu (zone UI et secteur UIa), les franges du parc de la Butte Pinson (secteur UGa), les espaces d'équipements (zone UE)
- La protection : elle concerne la zone naturelle et ses secteurs ainsi que le secteur UBa (cité Jean Renaudie) et le secteur UGb spécifique aux ensembles de composition urbaine homogène (annexes au règlement, document 4.2)

## 4.2 UNE NOUVELLE APPROCHE DE LA TRAME VERTE

### 4.2.1 L'évolution du contexte

Les nouvelles dispositions issues de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2, obligent à aborder les espaces dits naturels sur un territoire urbain constitué sous un nouvel angle.

Dans le cadre des POS, le choix de la classification d'espaces en zone naturelle était essentiellement fondé sur leur qualité paysagère. A ce titre, le caractère général du règlement de la zone ND du POS de Villetaneuse précise : *«Le secteur ND est affecté à une zone d'espaces verts à conserver»*.

Dans le contexte d'un PLU, les objectifs à poursuivre (article L.121-1 du code de l'urbanisme) sont non seulement fondés sur *«la protection des sites, des milieux et paysages naturels »* mais également sur *«la préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques»*.

Les notions de trame verte et bleue et de continuités écologiques ont été précisées par un décret du 27 décembre 2012 relatif à la trame verte et bleue, complétant le code de l'environnement : «*la trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques qui comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Ces derniers peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers*».

#### 4.2.2 Les choix dans le PLU

Les options retenues dans le PLU sont :

- la recherche d'une continuité physique de la ceinture verte de Villeteuse s'inscrivant dans les grandes entités naturelles et paysagères : à l'ouest la prairie de l'université et les jardins ouvriers, à l'est le parc régional de la Butte Pinson et le cimetière intercommunal des Joncherolles ;
- l'identification des espaces non bâtis en ville qui sont susceptibles de contribuer au maintien, voire au renforcement, de la biodiversité dans le cadre urbain ;
- l'adaptation de la protection à la nature des espaces concernés.

La synthèse de ces trois axes de recherche a abouti à :

- classer en zone naturelle : les espaces constituant les grandes entités naturelles et paysagères ;
- maintenir et préserver les espaces interstitiels dans la ville constituée pour créer des continuités écologiques en « pas japonais », par une protection adaptée pour garantir leur maintien et leur gestion :
  - les cœurs d'îlots verts ;
  - les espaces verts résidentiels des ensembles d'habitat collectif ;
  - les espaces verts des équipements et espaces publics ;
  - les alignements d'arbres ;
- compléter ces dispositifs par un réseau de cheminements doux.

#### 4.2.3 L'évolution quantitative entre le POS et le PLU

L'approche quantitative montre que le PLU classe légèrement moins d'espaces en zone naturelle (55 hectares) que le POS (58 hectares).

Cette variation s'explique principalement par :

- le passage en zone AU au PLU de la zone ND du POS inscrite dans l'emprise de l'université. Cet espace, essentiellement occupé par de la voirie et des stationnements aujourd'hui, est un lieu identifié pour le développement des installations universitaires dans le cadre du schéma de développement de l'université ;
- le classement en zone UP1 des franges jardins ouvriers des Aulnes et des Marais.

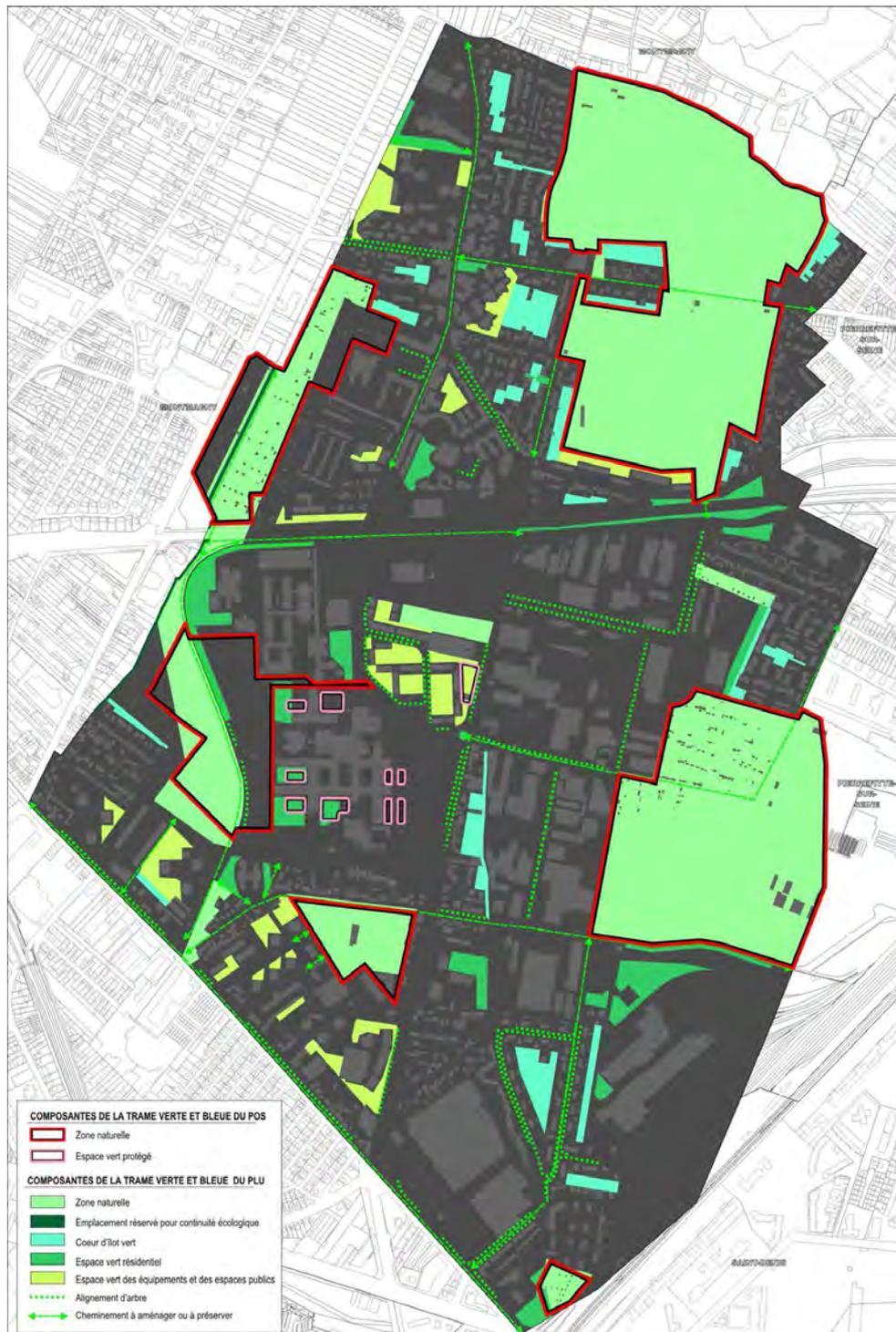
A l'inverse, de nouveaux espaces sont classés en zone naturelle. Il s'agit principalement des jardins familiaux situés chemin Derrière le Château et du cimetière du centre ville. De plus, le classement en zone naturelle de la prairie de l'université, à l'ouest de l'avenue Jean-Baptiste Clément, augmente de 1 hectare.

Par ailleurs, le PLU augmente très fortement et diversifie les protections des espaces verts interstitiels dans les tissus urbains.

Dans le POS, moins d'1 hectare faisait l'objet d'une protection au titre des espaces verts protégés (anciennement article L.123-1-7° du code de l'urbanisme). Dans le PLU, plus de 16 hectares sont protégés au titre d'espaces de mise en valeur écologique et paysagère au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du code de l'urbanisme.

En additionnant les zones naturelles classées en zone N et les protections des espaces verts, plus de 71 hectares sont protégés à Villeteuse (presque un tiers du territoire communal), soit 12 hectares supplémentaires par rapport au POS.

### **Les composantes préservées de la trame verte dans le POS et le PLU**



## 4.3 UNE EXPRESSION REGLEMENTAIRE RENOUVELEE

Le contenu réglementaire des POS et celui des PLU sont différents tant dans les pièces les composant que dans le contenu de chacune d'elles.

Le PLU comporte deux documents nouveaux :

- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), document 2 du PLU ;
- les orientations d'aménagement et de programmation, document 3 du PLU.

### 4.3.1 La complémentarité des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement

Les orientations d'aménagement et de programmation, opposables à toute demande d'occuper et d'utiliser le sol en termes de compatibilité, viennent compléter le règlement.

Cette possibilité offerte dans le PLU permet d'organiser la règle d'urbanisme dans une nouvelle optique.

Dans le PLU de Villetaneuse, cette possibilité a été mise en œuvre, entre autres, pour les secteurs de projet classés en zone UP (secteurs UP1, UP2 et UP3).

Ainsi, les orientations d'aménagement définissent le parti d'aménagement retenu sur le secteur considéré et le règlement de la zone fixe un cadre, notamment concernant les dispositions techniques (voirie, assainissement, stationnement, ...) et celles relatives à l'implantations des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives.

Les projets sur ces secteurs devront être conçus en compatibilité avec les orientations d'aménagement et en conformité avec le règlement.

### 4.3.2 L'introduction de nouveaux dispositifs

Les outils réglementaires pouvant être mis en œuvre dans les PLU, sont plus nombreux que ceux prévus pour les POS, afin de mieux répondre aux nouveaux objectifs qui sont assignés aux PLU (article L.121-1 du code de l'urbanisme).

Dans le PLU de Villetaneuse, ont été mis en œuvre des dispositifs n'existant pas dans le POS et notamment :

- les linéaires de rez-de-chaussée actifs, fondés sur l'article L.123-1-5 II-5° du code de l'urbanisme ;
- la préservation du patrimoine bâti d'intérêt local au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du code de l'urbanisme ;
- la préservation des espaces verts urbains interstitiels comme espaces de mise en valeur paysagère ou écologique, fondée sur l'article L.123 -1-5 III, 2° du code de l'urbanisme ;
- l'emplacement réservé pour continuité écologique au titre de l'article L.123-1-5 V ;
- les cheminements à préserver ou à aménager au titre de l'article L.123-1-5 IV, 1° ;
- les localisations de voirie à créer ou à modifier (article L.123-2-c).

### 4.3.3 La réécriture du règlement

Outre l'évolution réglementaire liée à l'intégration dans le PLU des PAZ, document d'urbanisme des ZAC, et à la création de la zone UP, l'expression du règlement des zones a évolué par :

- une recherche d'harmonisation des règles et de clarification de leur expression par la rédaction de nombreuses définitions et règles communes à toutes les zones, regroupées au titre 1 du règlement ;
- une recomposition des articles 1 et 2 relatifs aux occupations et utilisations des sols interdites (article 1) et autorisées sous conditions (article 2), alors que dans le POS l'article 1 liste les occupations et utilisations des sols autorisées et l'article 2 celles qui sont interdites ;

Cette recomposition, imposée par l'application de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, a pour effet d'autoriser implicitement toute occupation et utilisation du sol qui est ni interdite, ni soumise à des conditions particulières. Il s'agit d'une lecture « en creux » qui est parfois difficile à appréhender ;

- une reprise complète de la gestion environnementale en lien avec les nouveaux enjeux pour l'eau (potable, assainissement) et les déchets, à l'article 4 du règlement, reprenant les règlements d'assainissement communautaire et départemental et le règlement communautaire de la collecte des déchets ;
- une reconsidération, tout en conservant une continuité, du contenu des règles morphologiques des zones urbaines afin de les adapter aux objectifs de clarification et de précision poursuivis, en articulation avec la suppression des coefficients d'occupation des sols (COS) ;
- une prise en compte plus fine de la qualité architecturale des constructions nouvelles notamment au regard de leur performance énergétique et de leur impact environnemental, par un renforcement de l'article 11 du règlement des zones ;
- un remaniement des dispositions relatives au stationnement (article 12) pour prendre en compte les actions prévues dans le PDUIF et le PLD ;
- une approche plus qualitative pour le traitement des espaces libres et des plantations (article 13)

## 4.4 LES ASPECTS QUANTITATIFS

L'examen de l'aspect quantitatif de l'évolution du zonage entre le PLU et le POS, n'est pas très significatif sur le fond, pour plusieurs raisons :

- L'intégration dans le PLU des espaces gérés par le règlement des anciennes ZAC (Centre ville, Blancs Chandins) ;
- La création de la zone nouvelle UP concerne des espaces classés dans différents types de zones dans le POS ;
- La création d'une zone spécifique dédiée aux équipements, zone UE, dans le PLU pour faciliter leur gestion et leur évolution, alors que les équipements étaient pour la plupart intégrés dans les diverses zones urbaines du POS ;
- La consistance réglementaire des zones, sous un même sigle, a varié entre le POS et le PLU.

Toutefois, pour éclairer les évolutions, les tableaux ci-après récapitulent les superficies des différentes zones prévues dans le POS et le PLU.

Superficie en ha	POS	PLU
Zones urbaines	169	170
Zone d'urbanisation future	3	5
Zone naturelle	58	55

#### 4.4.1 Les superficies des zones dans le POS et dans le PLU

##### Les superficies des zones dans le POS

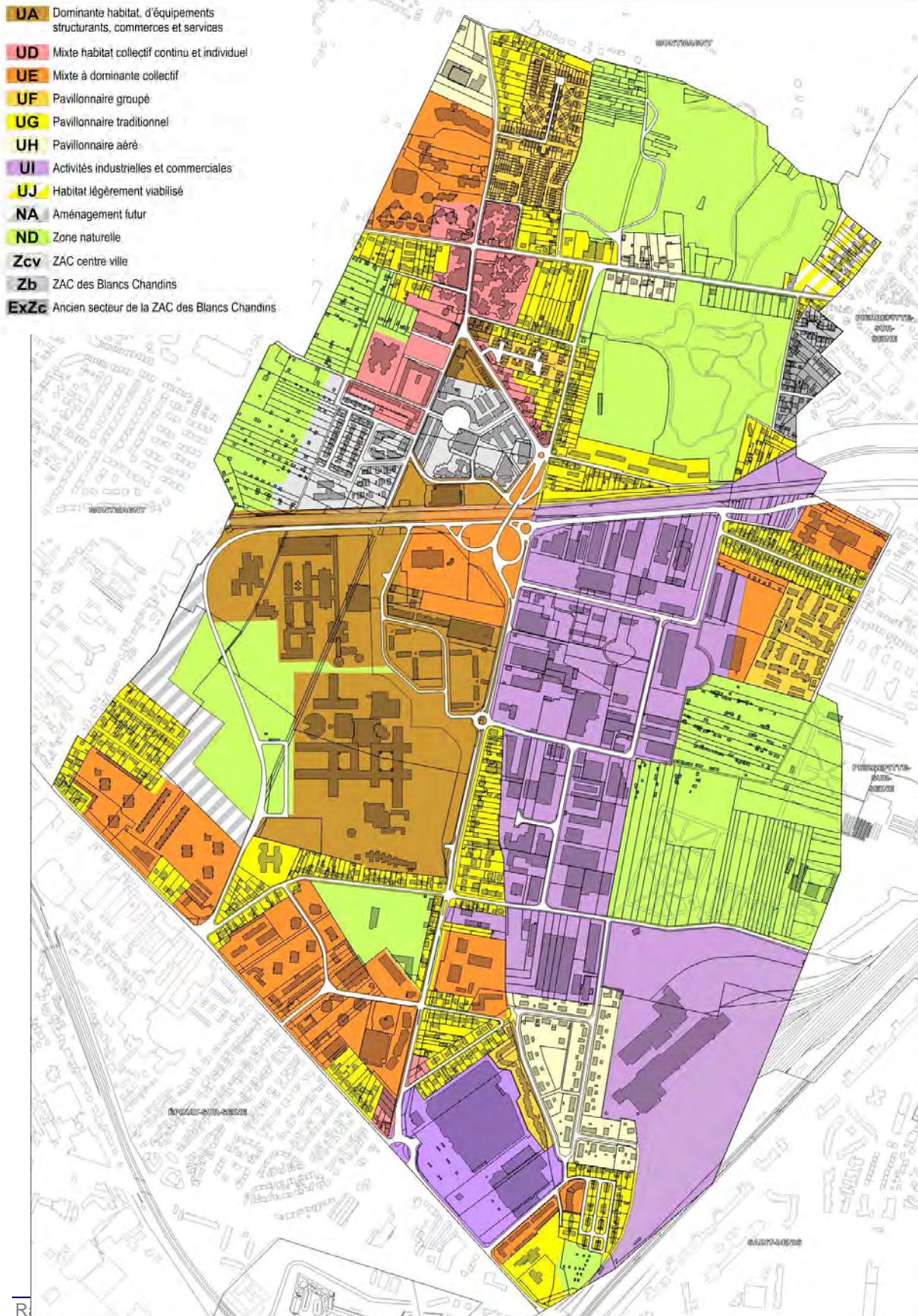
	Zones	Superficie (ha)		Part du territoire communal (%)
Université et tissu mixte	UA	26,5	26,5	11,5
Mixte habitat collectif	UD	7,7	7,7	3,3
Ensembles d'habitat collectif	UE	26,8	26,8	11,6
Dominante habitat individuel	UF	8,2	46,6	20,2
	UG	28,8		
	UH	8,2		
	UJ	1,4		
Activités économiques	UI	52,4	52,4	22,7
Espaces de projet (ZAC)	ZB	0,6	9,1	3,9
	exZC	1,0		
	ZCV	7,5		
Zone d'urbanisation future	NA	3,2	3,2	1,4
Zones naturelles	ND	58,4	58,4	25,3
		<b>230,7</b>	<b>230,7</b>	<b>100</b>

**Les superficies des zones dans le PLU**

	Zones et secteurs	Superficie (ha)		Part du territoire communal (%)
Confortation des fronts urbains	UB	8,8	14,3	6,2
	UB a	2,8		
	UB b	2,6		
Ensembles d'habitat collectif	UC	18,5	18,5	8,0
Equipements	UE	29,4	31,6	13,7
	UE a	2,1		
Dominante habitat individuel	UG	22,4	43,0	18,7
	UG a	4,5		
	UG b	16,1		
Activités économiques	UI	41,2	48,0	20,8
	UI a	6,9		
Espaces de projet	UP 1	3,5	15,0	6,5
	UP 2	6,8		
	UP 3	4,7		
Zone d'urbanisation future	AU	5,0	5,0	2,2
Zones naturelles	N	10,2	55,3	24,0
	N c	17,8		
	N j	4,8		
	N p	22,5		
		<b>230,7</b>	<b>230,7</b>	<b>100</b>

## 4.4.2 Présentation synthétique de l'évolution spatiale du zonage

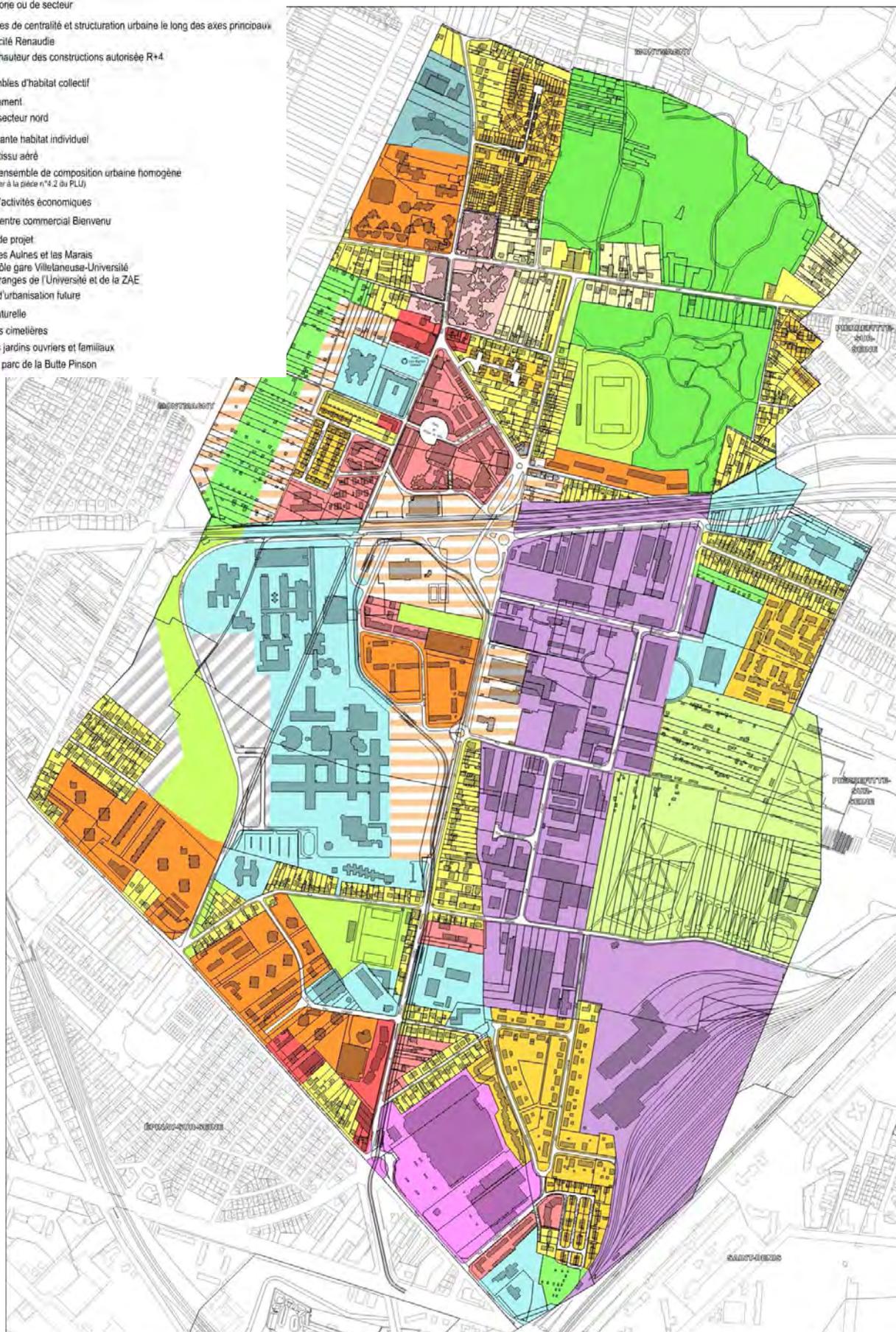
### Le zonage du POS



## ZONES ET SECTEURS

-  Limite de zone ou de secteur
-  UB : espaces de centralité et structuration urbaine le long des axes principaux
-  UBa : cité Renaudie
-  UBb : hauteur des constructions autorisée R+4
-  UC : ensembles d'habitat collectif
-  UE : équipement
-  UEa : secteur nord
-  UG : dominante habitat individuel
-  UGa : tissu aéré
-  UGb : ensemble de composition urbaine homogène (se référer à la pièce n°4.2 du PLU)
-  UI : zone d'activités économiques
-  UIa : centre commercial Bienvenu
-  UP : zone de projet
-  UP 1 : Les Aulnes et les Marais
-  UP 2 : Pôle gare Villeteuse-Université
-  UP 3 : Franges de l'Université et de la ZAE
-  AU : zone d'urbanisation future
-  N : zone naturelle
-  Nc : les cimetières
-  Nj : les jardins ouvriers et familiaux
-  Np : le parc de la Butte Pinson

## Le zonage du PLU





**5 - LA CAPACITE D'ACCUEIL ET LES OBJECTIFS  
DE DEVELOPPEMENT**

## 5.1 LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

La commune a fixé des objectifs de développement dans le PADD, il s'agit en particulier :

- d'accueillir 2000 habitants supplémentaires maximum à l'horizon 2030 ;
- de prendre sa part (concourir à son échelle) à la production de 4200 logements par an prévus par le C.D.T. à l'échelle de la Communauté d'agglomération ;
- de limiter les extensions urbaines à 4% au plus du territoire communal ;
- de préserver de l'urbanisation au minimum un quart du territoire communal.

Ainsi que le souligne le PADD, ces objectifs sont en cohérence avec ceux fixés par le SDRIF pour des « quartiers à densifier autour des gares » (telle la situation de Villetaneuse), à savoir une augmentation de 15% de la densité humaine et de la densité urbaine des espaces d'habitat à l'horizon 2030. A l'échelle de la commune :

- densité humaine : 2000 habitants = 16% de la population de Villetaneuse en 2010 (12.600).
- densité urbaine des espaces d'habitat (cf. chapitre suivant).

## 5.2 LES DISPOSITIONS RETENUES

### 5.2.1 Les principales dispositions pour permettre la densification des espaces bâtis

La densification des espaces bâtis doit être appréciée à l'échelle de l'ensemble de ces espaces. Dans cette perspective le PLU prévoit des dispositions différenciées en fonction de l'objectif poursuivi et des espaces considérés :

- des espaces de mutation concourant à une densification forte de leur situation bâtie, il s'agit en particulier d'une grande partie de la zone UP en cœur de ville à proximité de la gare et aux abords de l'avenue du Général Leclerc ;
- des espaces où une meilleure organisation urbaine est recherchée grâce à des opérations de construction ou reconstruction plus denses et plus structurantes (zone UB) ;
- des espaces de grands ensembles dans lesquels l'objectif est moins la recherche d'une densité que celle d'un désenclavement et d'une amélioration du cadre de vie (zone UC).

Si beaucoup de ces résidences de grands ensembles ne devraient pas évoluer dans les années à venir, en revanche celles de la zone ANRU, situées aux abords de la route de Saint Leu, devraient connaître des opérations. Ces dernières aboutiront à une certaine densification au travers de recherches de davantage de diversité.

De ce fait, la densification moyenne attendue de ces espaces (zone UC) est assez similaire à celle de la zone UB.

- des espaces d'habitat individuel où une densification est incitée tout en préservant la physionomie des formes de ces quartiers (zone UG) ;
- des espaces pour lesquels il s'agit de préserver leur qualité patrimoniale émanant de leur forme urbaine et de l'aspect architectural des constructions limitant de fait les possibilités de densification (secteur UGb).

### 5.2.2 Les dispositions pour limiter la consommation d'espaces naturels

Le PLU en classant 55 hectares (25% du territoire communal) en zone naturelle, garantit de façon durable la destination de ces espaces.

En outre, le PLU prévoit des dispositions visant à préserver des espaces végétalisés au sein des zones urbaines (16 hectares).

De ce fait la consommation des espaces naturels est essentiellement limitée à :

- aux franges des jardins familiaux, en majorité propriété EPA, qui faisaient partie de la ZAC centre-ville ;
- une partie des terrains de l'université classée en zone à urbaniser, à l'est de l'avenue J.B. Clément, afin de permettre le développement de ses installations.

## 5.3 LA CAPACITE D'ACCUEIL

### 5.3.1 Le potentiel de densification des zones à dominante résidentielle

Le potentiel de densification des espaces d'habitat est évalué selon les différentes catégories d'objectifs présentés au chapitre précédent, à savoir :

- la recherche d'une évolution qui permette une amélioration du cadre urbain dans les espaces de centralité et de constructions hautes ;
- la recherche d'une plus grande diversité tout en préservant le caractère des espaces de constructions basses.

#### **Les espaces de centralité et de constructions basses**

Ces espaces correspondent à la zone UG.

Les principales dispositions réglementaires consistent en :

- emprise au sol de 50%
- hauteur maximum de R+1+c (cas général)
- possibilité de s'implanter en limite séparative

Le calcul se base sur une densité attendue de 30 logements minimum par hectare soit 1 logement pour 330 m<sup>2</sup> de terrain (hors division de logement). La surface totale de la zone UG est de 38 ha (hors voirie) soit un potentiel de 1 150 logements.

La capacité d'accueil théorique de ces 3 zones (UB, UC et UG) est de 5 200 logements.

#### **Les espaces de centralité et de constructions hautes**

Ces espaces correspondent aux zones UB et UC.

Les principales dispositions réglementaires consistent en :

- emprise au sol maximum de 70%
- Hauteur variant selon les secteurs : R+3 à R+4 + attique
- possibilité de s'implanter en limite séparative

La règle permet d'atteindre une densité d'environ 280 logements par hectare avec une taille moyenne de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement et une hauteur de R+3.

Le calcul se base sur une densité attendue de 150 logements par hectare. La surface totale des zones UB et UC est de 27 ha (hors voirie) soit une capacité de 4 050 logements.

**La capacité d'accueil totale est de 5 200 logements.**

Compte tenu des 4 500 logements recensés à Villetaneuse, le potentiel de densification dans les espaces d'habitat est donc de 700 logements soit une augmentation de 15,6%.

### 5.3.2 Les capacités des espaces de projet

Ces espaces de projet sont classés dans la zone UP.

Ceux-ci concernent :

- le pôle gare Villetaneuse-Université où il est prévu de réaliser environ 300 logements ;
- le secteur des jardins des Aulnes et des Marais (250 logements environ) ;
- les secteurs : avenue de la Division Leclerc (120 logements environ) ;
- 500 logements étudiants sur l'îlot des Poiriers dont 220 sont en cours de réalisation.

Le nombre de logements attendu dans ces espaces de projet est de 670 logements familiaux et de 500 logements étudiants.

### 5.3.3 L'adéquation avec les objectifs du PADD

La production attendue de logements dans les 15 ans à venir (horizon 2030) est de 1 020 logements familiaux qui se répartissent entre :

- 350 logements en densification des zones UB, UC et UG, étant considéré un taux de réalisation de 50% du potentiel théorique de 700 logements en plus (cf. 5.3.1 précédent) ;
- 670 logements dans la zone UP, ces opérations devant toutes être réalisées dans les années à venir.

#### La population attendue

Une part des logements produits doit absorber le desserrement des ménages. Sur l'hypothèse d'une poursuite de ce desserrement, le nombre de personnes par ménage sera de 2,7 en 2030. Ainsi, 390 logements sont nécessaires pour maintenir le niveau de population de Villetaneuse d'ici 15 ans.

Les 630 autres logements produits contribueront à l'augmentation de la population, soit 1 700 habitants supplémentaires dans l'hypothèse d'une taille moyenne des ménages de 2,7.

Les logements étudiants (comptés pour 1 personne par logement) permettront d'atteindre l'objectif de 2 000 habitants supplémentaires prévus au PADD d'ici 2030.

## **6 - LES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**

Ce chapitre a pour objet, conformément à l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme, "d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement".

Il est apparu intéressant de décliner les incidences du plan au regard des orientations thématiques définies dans le PADD (chapitre 2 du PADD), d'une part dans un souci de clarté et d'autre part dans une recherche de cohérence avec le choix des indicateurs du suivi du plan (chapitre 7). En outre, cette option permet d'élargir le champ d'évaluation des incidences du plan dans une approche environnementale élargie au cadre de vie, conformément aux objectifs que les PLU doivent poursuivre prévus à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Les tableaux ci-dessous ont vocation à présenter les principaux effets induits par les orientations thématiques définies dans le PADD, négatifs ou positifs, et de considérer leur prise en compte dans le fonctionnement du territoire et dans les dispositions réglementaires du PLU.

Thèmes	Orientations thématiques du PADD	Effets sur l'environnement et le cadre de vie	Modulation et articulation avec le PLU
<p><b>POPULATION ET LOGEMENT</b></p>	<p>Atteindre une croissance raisonnée de la population tout en participant aux objectifs du CDT et du PLH</p> <p><i>2 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030</i></p>	<p>L'accroissement démographique aura pour conséquence une augmentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- du nombre de voitures et donc de la circulation automobile ayant une incidence sur la qualité de l'air</li> <li>- de la consommation en eau et en énergie</li> <li>- du volume des déchets à traiter</li> <li>- des besoins en matière d'équipements collectifs</li> </ul> <p>L'accroissement démographique suppose la création de nouveaux logements familiaux (environ 1 000) et de logements étudiants accompagnée d'une augmentation des espaces construits et d'une réduction des espaces à dominante naturelle</p>	<p>La mise en œuvre de la desserte en transport en commun de Villeteuse doit engendrer une réduction de l'utilisation de la voiture individuelle, avec une règle de stationnement (article 12) adaptée et l'aménagement de circulations douces.</p> <p>Les dispositions du PLU favorisent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'isolation par l'extérieur des constructions existantes</li> <li>- l'installation de dispositifs d'ENR</li> <li>- la création de locaux nécessaires au tri sélectif</li> </ul> <p>Les sites du développement urbains correspondent, dans leur majorité, à des espaces déjà urbanisés car directement desservis par les TC et en continuité voire intégrés aux espaces bâtis.</p> <p>Les seuls espaces d'extension correspondent au secteur UP1 des Aulnes et des Marais et à la zone AU sur la prairie de l'université tout en préservant la continuité de la trame verte.</p> <p>Le PLU préserve le caractère naturel de plus de 70 hectares (zone naturelle et espaces interstitiels), soit 30 % du territoire communal.</p>

Thèmes	Orientations thématiques du PADD	Effets sur l'environnement et le cadre de vie	Modulation et articulation avec le PLU
<b>POPULATION ET LOGEMENT (suite)</b>	Poursuivre l'amélioration de la qualité du parc de logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- réduction de la consommation d'énergie par une meilleure isolation des constructions existantes</li> <li>- réaménagement des espaces communs extérieurs</li> </ul>	<p>Les dispositions du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- favorisent l'isolation par l'extérieur des constructions existantes</li> <li>- préservent les espaces communs végétalisés</li> </ul>
	Favoriser les parcours résidentiels	<ul style="list-style-type: none"> <li>- adaptation de l'offre de logements aux besoins de tous les habitants, notamment aux jeunes adultes, dans le cadre des programmes des futures opérations de constructions</li> <li>- les opérations de constructions engendrent une plus forte imperméabilisation des sols</li> </ul>	<p>Les secteurs de projet (zone UP) accompagnés d'OAP offrent la possibilité de diversifier la typologie des logements</p> <p>Les dispositions cumulées des articles 4, 9 et 13 du règlement organisent la gestion de l'eau à la parcelle et limitent l'imperméabilisation des sols</p>
	Maintenir l'équilibre des typologies et des formes de logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maintien, dans les futures opérations, de la diversité des modes d'habiter pour répondre aux besoins du plus grand nombre</li> <li>- régulation de la densité urbaine à l'échelle de la ville pour conserver l'identité de la commune et les différents modes d'habiter</li> </ul>	<p>Les dispositions du PLU organisent, au travers des différentes zones morphologiques et les OAP la diversité des typologies d'habitat (habitat individuel : zone UG, maisons de ville et petits collectifs ; zone UB et UP, grands collectifs : zone UC)</p>
<b>ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES</b>	Poursuivre la mutation technologique de la ZAE tout en maintenant des activités traditionnelles	<p>Le maintien et le renforcement du nombre d'emplois à Villeteuse devraient permettre de limiter les déplacements pendulaires, à condition que le niveau de formation des villeteusiens soit adapté à celui des emplois offerts.</p> <p>L'intensification de la ville engendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un rapprochement des sites d'activités des espaces à dominante résidentielle susceptibles de créer des nuisances, voire des risques</li> <li>- un trafic de poids lourds sur des axes traversant de nouvelles zones résidentielles</li> </ul>	<p>Les dispositions du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- organisent l'accueil des activités économiques dans des zones spécialisées couvrant 48 hectares (21% du territoire communal)</li> <li>- interdisent l'implantation d'activités susceptibles d'engendrer des risques incompatibles avec la proximité d'habitations</li> <li>- obligent à la création de zones tampons quand l'activité jouxte des espaces d'habitats</li> </ul> <p>L'organisation des voies de circulation dans la ZAE est faite pour éviter des transits sur les axes en cœur de ville.</p>

Thèmes	Orientations thématiques du PADD	Effets sur l'environnement et le cadre de vie	Modulation et articulation avec le PLU
<b>ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES (suite)</b>	Organiser des polarités commerciales de proximité	<p>L'augmentation démographique ainsi que la présence des transports en commun sont des vecteurs de dynamique commerciale.</p> <p>Le maintien et le renforcement des commerces de proximité doivent engendrer une limitation des déplacements en véhicule motorisé dès lors qu'ils sont regroupés, notamment autour de la gare et des stations de tramway.</p>	<p>Le PLU organise une concentration des commerces de proximité dans des polarités, notamment aux abords des transports en commun et dans des sites de densités (actuels et futurs) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- linéaires de rez de chaussée actif</li> <li>- orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les sites de projet (zone UP)</li> </ul>
	Valoriser le centre commercial	D'un rayonnement intercommunal, ce centre commercial est également un pôle de commerces de proximité pour les villetaneusiens. Sa desserte, désormais, par le tramway devrait réduire son accessibilité en voiture.	Le PLU préserve le maintien de cette polarité par un classement en zone UI, secteur U1a dédié aux activités commerciales.
<b>TRANSPORTS, DEPLACEMENTS, CIRCULATIONS DOUCES</b>	Renforcer les liaisons aux différentes échelles	<p>Faciliter les parcours vers les territoires voisins, dans la ville (liaison nord/sud) et à l'échelle des quartiers, ne peut être que bénéfique pour créer une ville des courtes distances</p> <p>L'arrivée des transports en commun concoure largement au désenclavement de la ville</p>	Le PLU prévoit des emplacements réservés, des localisations et des cheminements à préserver, ainsi qu'un maillage organisé dans les secteurs d'OAP, pour la réalisation de voiries et d'aménagement de voies, des passerelles piétonnes traversant les voies ferrées. La réalisation de voie en impasses est désormais interdite.
	Apaiser la circulation	Le partage de l'espace public aux différents modes de déplacement fonde la conception des nouvelles voies et l'aménagement des voies existantes pour préserver la sécurité de tous.	La hiérarchisation du réseau routier permet de canaliser les flux de transit et de poids lourds sur les axes prévus à cet effet (RN1) et de dissocier les axes de circulation de ceux relatifs à la distribution.
	Impulser une stratégie globale en matière de stationnement	Le stationnement limité aux stricts besoins doit encourager l'utilisation des transports en commun et limiter le recours à la voiture individuelle et ainsi concourir à améliorer la qualité de l'air	Les normes prévues à l'article 12 plafonnent le stationnement pour les activités économiques et calibrent pour l'habitat au réel taux de motorisation des ménages. Ces normes sont différenciées selon la proximité ou non d'un transport en commun.
	Créer des continuités de cheminements piétons et vélos	La recherche de la continuité des parcours, dans la commune et en liaison avec les réseaux communautaires ainsi qu'en articulation avec les transports en commun doit faciliter les modes de déplacement doux	Le PLU prévoit des emplacements réservés, des localisations et des cheminements à préserver pour créer de réelles continuités et l'obligation de réaliser des places de stationnement pour les vélos dans les constructions neuves.

Thèmes	Orientations thématiques du PADD	Effets sur l'environnement et le cadre de vie	Modulation et articulation avec le PLU
<b>TRANSPORTS, DEPLACEMENTS, CIRCULATIONS DOUCES (suite)</b>	Structurer le développement urbain en lien avec les transports en commun et notamment le pôle d'échanges de la gare « Villetaneuse-Université »	Le développement urbain est programmé en priorité à proximité des transports en commun ce qui engendre une réduction de l'usage de la voiture individuelle.	Les différentes zones de projet (zone UP) se développent en accroche du pôle-gare et à proximité des stations de tramway.
<b>ÉQUIPEMENTS</b>	Développer l'accès au très haut débit pour tous	Le télétravail, la télémedecine, la téléreunion, le téléenseignement... sont autant d'applications qui, ne nécessitent pas de déplacement	L'article 4 du règlement du PLU impose que pour tout aménagement soit prévues les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques
	Faciliter l'accès aux équipements existants et mutualiser les usages dans les nouveaux équipements	La recherche d'une polyvalence des futurs équipements limite non seulement les coûts d'investissement et de gestion mais également la consommation d'espace et de dépenses énergétiques. L'avantage est également d'optimiser la réponse aux besoins	L'OAP du pôle gare prévoit un tel équipement à proximité de la gare et celle sur Jean Vilar Nord prévoit l'optimisation de l'offre en médiathèque  La préservation du foncier nécessaire aux équipements d'intérêt collectif est organisée au travers de la zone UE qui couvre près de 32 hectares
	Rechercher des solutions pour développer l'offre médicale	La proximité de structures médicales constitue un enjeu essentiel pour les habitants	Ce type d'activité est autorisé dans toutes les zones urbaines
	Adapter l'offre en établissements scolaires au regard de l'évolution des effectifs	Si Villetaneuse est bien dotée en matière d'équipements scolaires et en capacité d'accueil, les futures opérations de construction risquent d'engendrer des nouveaux besoins qu'il convient d'anticiper dans la programmation desdites opérations  La création d'un lycée à Villetaneuse doit être prévue afin d'éviter des déplacements quotidiens des élèves	La préservation du foncier nécessaire aux équipements d'intérêt collectif est organisée au travers de la zone UE, qui couvre près de 32 hectares, et qui permet une évolution des équipements.  La création d'une zone AU au sud est de la commune est prévue au PLU à cet effet
	Compléter l'offre en équipements sportifs et de loisirs	La poursuite de l'amélioration des stades, le devenir de la piscine, la création de jeux d'enfants de proximité constituent des préoccupations quotidiennes des habitants pour le maintien de leur cadre de vie	La préservation du foncier nécessaire aux équipements d'intérêt collectif est organisée au travers de la zone UE qui couvre près de 32 hectares  Les opérations futures doivent prévoir des espaces collectifs intégrant des jeux d'enfants

Thèmes	Orientations thématiques du PADD	Effets sur l'environnement et le cadre de vie	Modulation et articulation avec le PLU
<b>ÉQUIPEMENTS (suite)</b>	Répondre aux besoins en équipements et structures spécialisés	L'hébergement des personnes âgées à proximité de leur famille est un enjeu essentiel dans le parcours de vie	Un tel équipement pourra être implanté dans le cadre des opérations futures en centre ville, Villeteuse étant un site réunissant les critères pour accueillir un EHPAD
<b>PAYSAGE ET PATRIMOINE</b>	Valoriser l'identité de la ville	La préservation et la mise en valeur des constructions et ensembles de constructions témoignant de l'histoire et de la richesse urbaine de la ville participent à caractériser l'identité de Villeteuse	Le PLU prévoit une disposition pour la préservation du patrimoine bâti d'intérêt local. Ce patrimoine, qu'il relève d'un élément ou d'ensembles, est identifié sur le plan de zonage et détaillé en annexe du règlement.  L'article 11 du règlement, dans les zones concernées, précise des dispositions particulières pour garantir la préservation du patrimoine sans faire obstacle à son évolution.
	Améliorer la qualité du paysage urbain par la réalisation d'opérations d'aménagement et de réhabilitation qualitative au sein de la ville	La création de transitions urbaines entre les différents secteurs de la ville doit effacer les effets de ruptures dans le paysage.  L'aspect extérieur des constructions ainsi que l'aménagement et le traitement des espaces publics et privés doivent participer à une meilleure intégration des opérations dans le paysage urbain.	La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet (article 11).  Harmonisation des hauteurs (article 10).  Retrait des constructions par rapport aux limites séparatives fixes ou en fonction de la hauteur des constructions (article 6).  Ouvertures visuelles vers les cœurs d'îlots paysagers (OAP)
	Préserver et valoriser les espaces végétalisés paysagers et/ou écologiques	Protection des grandes entités « vertes » de la ville mises en réseau par les éléments de la trame verte et bleue préservés ou créés pour assurer une continuité et leur valeur écologique.  Ces actions doivent également permettre le renforcement de la biodiversité à Villeteuse.  Maintien et création d'espaces végétalisés dans les opérations de construction	Classement en zone naturelle (N) des grandes entités  Dispositifs pour garantir et renforcer la mise en réseau des grandes entités : cheminements à aménager ou à préserver, préservation des espaces de mise en valeur paysagère et écologique identifiés au plan de zonage  Dispositifs complétés par les OAP : franchissement des voies ferrées et cheminements

	Améliorer la qualité des grandes entités vertes de Villeteuse, renforcer leur ouverture sur la ville et favoriser les continuités vertes	Gestion adaptée à chacune des entités permettant de garantir leur identité propre et leur complémentarité mais également leur utilisation par tous	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Division en secteurs de la zone N pour une règle adaptée aux caractéristiques et usages de chaque espace</li> <li>- Emplacement réservé pour continuité écologique (renaturation du ru d'Arra)</li> <li>- OAP de la Butte Pinson – avenue Jean Jaurès, des Aulnes et des Marais (jardins ouvriers)</li> </ul>
<b>QUALITES ENVIRONNEMENTALES</b>	Agir pour la performance énergétique dans l'aménagement	<p>Limiter l'impact sur l'environnement engendré par l'augmentation de la densité humaine et bâtie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- amélioration de l'isolation thermique des constructions</li> <li>- encourager la performance environnementale</li> <li>- développement d'autres modes de production énergétique</li> </ul>	<p>L'article 11 précise plusieurs dispositions, entre autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le choix des matériaux doit privilégier leur performance énergétique et limiter l'impact environnemental</li> <li>- protections solaires extérieures en fonction de l'orientation des constructions</li> <li>- toitures végétalisées autorisées</li> <li>- en zone UG, augmentation de la hauteur maximale des constructions en cas de toiture végétalisée ou recevant l'implantation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction.</li> </ul> <p>Le titre 1 précise également que l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur et des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dans une limite de 15 centimètres d'épaisseur n'est pas prise en compte dans l'emprise au sol des constructions existantes.</p>
	Renforcer la place de la nature en ville	<p>La préservation et le renforcement des éléments constitutifs de la trame verte, en milieu urbain, concourent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assurer des continuités écologiques et paysagères</li> <li>- agir en faveur de la biodiversité</li> <li>- garantir aux habitants des espaces de vie paysagers et récréatifs, publics ou privés</li> <li>- gérer les eaux pluviales dans la conception des opérations</li> </ul>	<p>Le PLU prévoit des dispositifs pour préserver des espaces de mise en valeur paysagère et écologique (cœurs d'îlots verts, espaces verts résidentiels, équipements et espaces publics, alignements d'arbres) identifiés au plan de zonage.</p> <p>L'article 13 impose un traitement en espaces verts des espaces libres d'un point de vue quantitatif et qualitatif.</p> <p>Les OAP définissent par ailleurs des espaces verts et paysagers, sous différentes formes, soit dans les principes d'aménagement soit dans les principes de destination des sols.</p>

<b>QUALITES ENVIRONNEMENTALES (suite)</b>	Prévenir les risques naturels	<p>Anticiper et prendre en compte les risques doivent permettre de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantir au mieux la sécurité des biens et des personnes</li> <li>- limiter le nombre d'habitants susceptibles d'être exposés</li> </ul>	<p>Le PLU identifie en annexe les risques naturels et les secteurs concernés (pièce 5.1).</p> <p>L'article 4 du règlement prévoit des dispositions pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>L'article 13 organise l'obligation de végétaliser les espaces libres afin de limiter les ruissellements et les îlots de chaleur urbains.</p>
	Etre vigilant dans la lutte contre le bruit	<p>Le bruit, notamment en milieu urbain, est une gêne qui nuit à la qualité du cadre de vie des habitants.</p> <p>Les nuisances sonores liées aux infrastructures terrestres (routières et ferrées) sont les plus sensibles</p>	<p>Le PLU identifie, en annexe, les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre (pièces 5.1 et 5.3) et des aéroports (pièce 5.1) ainsi que les niveaux sonores à prendre en compte dans les principes constructifs.</p>

**7 - LES INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS  
DE L'APPLICATION DU PLAN**

L'article R.123-2 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU "précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1".

L'évaluation des résultats du plan doit être réalisée 9 ans, au plus tard, après l'approbation du PLU (article L. 123-12-1 du code de l'urbanisme).

Toutefois, pour suivre les effets du PLU, et éventuellement corriger des dysfonctionnements ou renforcer certaines dispositions pour les rendre plus efficaces, il est souhaitable d'établir des tableaux de bord au regard de certains indicateurs significatifs du développement de la ville.

Nombre de ces indicateurs font l'objet d'un suivi soit par les services de la commune, soit par les services de Plaine Commune. Il s'agit d'être en capacité de les activer dans le cadre d'un bilan du PLU qui pourrait être mis en œuvre par période triennale.

Les tableaux ci-après identifient les indicateurs qu'il conviendrait de renseigner pour assurer un suivi des objectifs poursuivis par le PLU, conformément à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Thèmes	Orientations thématiques du PADD	Impacts à observer	indicateurs	sources
<b>POPULATION ET LOGEMENT</b>	Atteindre une croissance raisonnée de la population tout en participant aux objectifs du CDT et du PLH	Evolution démographique Evolution du parc de logements	Suivi annuel de : - l'évolution démographique - nombre de logements livrés - nombre de permis délivrés, localisation, nombre de logements,	Services instructeur du droit des sols Données INSEE Données Filocom Bilan des conventions : - qualité réhabilitation du parc privé et social - qualité constructions neuves Direction de l'Habitat de Plaine Commune

Thèmes	Orientations thématiques du PADD	Impacts à observer	indicateurs	sources
<b>POPULATION ET LOGEMENT (suite)</b>	Poursuivre l'amélioration de la qualité du parc de logements	Qualité énergétique des nouvelles constructions	Suivi annuel du : - nombre de logements livrés - nombre de logements livrés BBC - nombre de logements faisant l'objet de travaux d'isolation	Bilan des conventions : - qualité réhabilitation du parc privé et social - qualité constructions neuves Direction de l'Habitat de Plaine Commune
	Favoriser les parcours résidentiels	Parcours résidentiel des habitants des nouveaux logements livrés	Résidence précédente des habitants des nouveaux logements livrés	Constructeurs Bailleurs Ville de Villeteuse - Service logement
	Maintenir l'équilibre des typologies et des formes de logement	Typologie des logements neufs	Suivi annuel de la typologie des logements à réaliser	Services instructeur du droit des sols (analyse des permis de construire) Direction de l'Habitat de Plaine Commune
<b>ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES</b>	Poursuivre la mutation technologique de la ZAE tout en maintenant des activités traditionnelles	Evolution qualitative et quantitative des emplois offerts sur la commune Evolution du niveau de formation des villeteusiens et offres de formation	Mutations et nouvelles implantations d'activités dans la ZAE (analyse des demandes d'autorisations) Niveau de formation des habitants	Services instructeur du droit des sols Données INSEE Direction du Développement Economique de Plaine Commune (relations entreprises et immobiliers d'entreprises) Observatoire de la direction du développement économique de Plaine commune (études et prospectives, développement local) Données pôle emploi
	Organiser des polarités commerciales de proximité	Evolution qualitative et quantitative des commerces implantés sur la commune	Mutations et nouvelles implantations commerciales, localisation, typologie (analyse des demandes d'autorisations)	Services instructeur du droit des sols Données de la chambre de commerce et d'industrie Direction du Développement Economique de Plaine Commune
	Valoriser le centre commercial			

Thèmes	Orientations thématiques du PADD	Impacts à observer	indicateurs	sources
<b>TRANSPORTS, DEPLACEMENTS, CIRCULATIONS DOUCES</b>	Renforcer les liaisons aux différentes échelles	Evolution des modes de déplacement des villetaneusiens, des personnes venant travailler à Villetaneuse et des étudiants	Bilan annuel Fréquentation des transports en commun Mode de transport des habitants	STIF RATP Données INSEE
	Apaiser la circulation	Evolution du trafic dans la ville	Comptage du trafic routier (N328, D24, D25, D25a, D28, etc.)	Comptage CG 93 Direction de la Voirie et de la Mobilité de Plaine Commune
	Impulser une stratégie globale en matière de stationnement	Evolution du stationnement public	Nombre de places créées sur le domaine public Nombre de places créées par logement	Services instructeur du droit des sols Données INSEE Direction de la Voirie de Plaine Commune
	Créer des continuités de cheminements piétons et vélos	Suivi de l'aménagement de voies	Kilométrage et localisation des aménagements ou création de voies ou cheminements	Direction de la Voirie de Plaine Commune
	Structurer le développement urbain en lien avec les transports en commun et notamment le pôle d'échanges de la gare « Villetaneuse-Université »	Suivi des opérations en zone UP	Pour chaque opération bilan : - surface de plancher ventilée par destination - nombre de logements et densité	Services instructeur du droit des sols Direction de l'Aménagement de Plaine Commune

Thèmes	Orientations thématiques du PADD	Impacts à observer	indicateurs	sources
<b>ÉQUIPEMENTS</b>	Développer l'accès au très haut débit pour tous	Suivi de l'avancement de la couverture en très haut débit	Cartographie des zones desservies	Opérateurs
	Faciliter l'accès aux équipements existants et mutualiser les usages dans les nouveaux équipements	Suivi de la programmation d'équipements		Ville de Villetaneuse
	Rechercher des solutions pour développer l'offre médicale	Suivi du développement de l'offre médicale		Ville de Villetaneuse
	Adapter l'offre en établissements scolaires au regard de l'évolution des effectifs	Suivi de la programmation des opérations	Bilan annuel : Analyse de la capacité d'accueil des équipements scolaires et des besoins engendrés par les opérations futures	Ville de Villetaneuse
	Compléter l'offre en équipements sportifs et de loisirs	Suivi de la programmation d'équipements		Ville de Villetaneuse
	Répondre aux besoins en équipements et structures spécialisés	Suivi de la programmation d'équipements		Services de la ville Conseil Général de Seine Saint Denis

Thèmes	Orientations thématiques du PADD	Impacts à observer	indicateurs	sources
<b>PAYSAGE ET PATRIMOINE</b>	Valoriser l'identité de la ville	Evolution de la qualité architecturale, urbaine et paysagère du patrimoine bâti identifié et préservé	Interventions réalisées sur le patrimoine préservé : nombre, type, nature, etc.	Services instructeur du droit des sols (analyse des permis de construire, des déclarations préalables et des permis de démolir)
	Améliorer la qualité du paysage urbain par la réalisation d'opérations d'aménagement et de réhabilitation qualitative au sein de la ville	Suivi qualitatif de la rénovation urbaine et des nouvelles opérations d'ensembles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proportion des permis de construire ayant fait l'objet d'une étude paysagère</li> <li>- Qualité de la réhabilitation du bâti</li> <li>- Nombre et localisation des constructions et de logements réhabilités</li> </ul>	Services instructeur du droit des sols (analyse des permis de construire) Bilan des conventions : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qualité réhabilitation du parc privé et social</li> <li>- qualité constructions neuves (Plaine Commune)</li> </ul>
	Préserver et valoriser les espaces végétalisés paysagers et/ou écologiques	Suivi de l'évolution de la biodiversité et des espaces végétalisés (superficies, typologies, traitements)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Travaux et aménagements réalisés pour assurer la mise en réseau des entités vertes</li> <li>- Etat de la connaissance sur la biodiversité à Villeteuse</li> </ul>	Services instructeur du droit des sols (analyse des permis de construire, des déclarations préalables et des permis de démolir) Agence des Espaces Verts d'Ile-de-France Conseil Général 93 (direction des espaces verts)
	Améliorer la qualité des grandes entités vertes de Villeteuse, renforcer leur ouverture sur la ville et favoriser les continuités vertes	Evolution de la qualité paysagère et environnementale des entités : cimetière des Joncherolles, parc de la Butte Pinson, prairie de l'université, etc.	Travaux et aménagements réalisés sur chacune des entités	Agence des Espaces Verts d'Ile-de-France Associations des jardins ouvriers et familiaux Syndicat Intercommunal des Joncherolles Conseil Général 93 (direction de l'eau et de l'assainissement)

Thèmes	Orientations thématiques du PADD	Impacts à observer	indicateurs	sources
<b>QUALITES ENVIRONNEMENTALES</b>	Agir pour la performance énergétique dans l'aménagement	Evolution de la consommation d'énergie par logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Principes constructifs utilisés en faveur de l'isolation thermique</li> <li>- Nombre de logements faisant l'objet de travaux d'isolation</li> <li>- Nombre de logements bénéficiant d'installations ENR</li> <li>- Nombre de constructions bénéficiant de toitures végétalisées et surfaces concernées</li> <li>- Nombre de logements livrés BBC</li> </ul>	Services instructeur du droit des sols (analyse des permis de construire, des déclarations préalables)
	Renforcer la place de la nature en ville	Suivi de la quantité et de la qualité des espaces verts en milieu urbanisé	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Surface et ratio d'espaces verts maintenus ou créés (privés et publics), dont la part de pleine terre</li> <li>- Choix des essences plantées (végétation, arbres, etc.)</li> </ul>	Services instructeur du droit des sols (analyse des permis de construire, des déclarations préalables) Plaine Commune
	Prévenir les risques naturels	Suivi de l'évolution des risques et de leur prise en compte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution des superficies imperméables du territoire</li> <li>- Conformité des nouvelles installations d'assainissement et mise aux normes des installations existantes</li> <li>- Evolution des risques naturels impactant la commune</li> <li>- Principes constructifs utilisés pour prendre en compte les mouvements de terrain et le retrait-gonflement des argiles</li> </ul>	Services instructeur du droit des sols (analyse des permis de construire, des déclarations préalables) Plaine Commune (direction de l'eau et de l'assainissement) Conseil Général 93 Préfecture de Seine-Saint-Denis MOS IAURIF
	Etre vigilant dans la lutte contre le bruit	Suivi de l'impact sur les populations de l'évolution du trafic routier, ferroviaire et aérien	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de personnes concernées</li> <li>- Principes constructifs utilisés pour l'isolation phonique</li> <li>- Evolution du trafic routier moyen sur les principaux axes</li> </ul>	Services instructeur du droit des sols (analyse des permis de construire, des déclarations préalables) Données INSEE Conseil Général 93