

1 – RAPPORT DE PRESENTATION

PARTIE 3 : LES DISPOSITIONS DU PLU ET LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Dossier d'approbation du PLU

Conseil municipal du 17 décembre 2015



SOMMAIRE

1 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	7
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>	8
1.2.2 <i>Les enjeux issus du diagnostic territorial</i>	9
1.3 L'EXPRESSION DU PADD	11
1.3.1 <i>L'explication des fondements</i>	11
1.3.2 <i>L'articulation des orientations thématiques avec les enjeux issus du diagnostic</i>	13
1.3.3 <i>Les orientations générales et par secteur</i>	16
2 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	19
2.1 LE ROLE DES OAP	20
2.1.1 <i>L'objet des OAP</i>	20
2.1.2 <i>La portée des OAP</i>	20
2.1.3 <i>L'articulation des OAP avec les autres pièces du PLU</i>	20
2.2 LE CHOIX DES SECTEURS D'ORIENTATION	21
2.3 L'ORGANISATION DU CONTENU DES ORIENTATIONS	23
2.4 LES ORIENTATIONS DANS LES DIFFERENTS SECTEURS	24
2.4.1 <i>Le secteur Butte Pinson – Jean Jaurès</i>	24
2.4.2 <i>Le secteur des Aulnes et des Marais</i>	25
2.4.3 <i>Le secteur pôle gare Villeteuse-Université</i>	27
2.4.4 <i>Les secteurs de l'avenue de la Division Leclerc</i>	28
3 - LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LA REGLE D'URBANISME	33
3.1 LES LOGIQUES DE ZONAGE	34
3.2 LES CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES	37
3.2.1 <i>Zone UB</i>	37
3.2.2 <i>Zone UC</i>	40
3.2.3 <i>Zone UE</i>	43
3.2.4 <i>Zone UG</i>	46
3.2.5 <i>Zone UI</i>	50
3.2.6 <i>Zone UP</i>	53
3.2.7 <i>Zone N</i>	56
3.3 LES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	59
3.3.1 <i>Les espaces constitutifs de la trame verte et bleue</i>	59
3.3.2 <i>Les cœurs d'îlots verts</i>	61
3.3.3 <i>Les espaces verts résidentiels</i>	62
3.3.4 <i>Les espaces verts des équipements et des espaces publics</i>	62
3.3.5 <i>Les alignements d'arbres</i>	63
3.3.6 <i>Emplacement réservé pour continuité écologique</i>	64
3.3.7 <i>Les cheminements à aménager ou à préserver</i>	64
3.4 LES DISPOSITIONS PARTICULIERES	64
3.4.1 <i>Les linéaires de rez-de-chaussée actifs</i>	64
3.4.2 <i>Le patrimoine bâti d'intérêt local</i>	65
3.4.3 <i>Les emplacements réservés</i>	67
3.4.4 <i>Les localisations de voirie</i>	67
3.5 LES DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT	68
3.5.1 <i>Le Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France (PDUIF)</i>	68
3.5.2 <i>Le Plan Local de Déplacement</i>	69
3.5.3 <i>Le code de l'urbanisme</i>	69
3.5.4 <i>Les normes retenues dans le PLU</i>	70

3.6	LA PRESENTATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	72
3.6.1	<i>La portée du règlement écrit</i>	72
3.6.2	<i>La composition du règlement écrit</i>	72
3.6.3	<i>Les documents graphiques.....</i>	75
4 -	DU POS AU PLU.....	77
4.1	L'EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME	78
4.1.1	<i>Le Plan d'Occupation des Sols (POS).....</i>	78
4.1.2	<i>La prescription de la révision du POS en vue d'élaborer un PLU</i>	78
4.1.3	<i>Le PLU un document de projet.....</i>	79
4.2	UNE NOUVELLE APPROCHE DE LA TRAME VERTE	79
4.2.1	<i>L'évolution du contexte</i>	79
4.2.2	<i>Les choix dans le PLU.....</i>	80
4.2.3	<i>L'évolution quantitative entre le POS et le PLU</i>	80
4.3	UNE EXPRESSION REGLEMENTAIRE RENOUVELEE	82
4.3.1	<i>La complémentarité des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement</i>	82
4.3.2	<i>L'introduction de nouveaux dispositifs.....</i>	82
4.3.3	<i>La réécriture du règlement.....</i>	83
4.4	LES ASPECTS QUANTITATIFS.....	83
4.4.1	<i>Les superficies des zones dans le POS et dans le PLU.....</i>	84
4.4.2	<i>Présentation synthétique de l'évolution spatiale du zonage.....</i>	86
5 -	LA CAPACITE D'ACCUEIL ET LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT	89
5.1	LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT	90
5.2	LES DISPOSITIONS RETENUES	90
5.2.1	<i>Les principales dispositions pour permettre la densification des espaces bâtis.....</i>	90
5.2.2	<i>Les dispositions pour limiter la consommation d'espaces naturels</i>	91
5.3	LA CAPACITE D'ACCUEIL	91
5.3.1	<i>Les capacités des espaces de projet.....</i>	91
5.3.2	<i>Le potentiel de densification du diffus dans les espaces d'habitat</i>	91
5.3.3	<i>L'adéquation avec les objectifs du PADD.....</i>	95
5.3.4	<i>Les capacités d'accueil dans les autres espaces</i>	95
6 -	LES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....	99
7 -	LES INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN	107

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 Ile-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
Population et logement	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)

Développement économique	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
Paysage, patrimoine et environnement	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,...
Espace public et morphologie urbaine	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
Équipements et déplacements	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 privés 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 L'explication des 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.

◆ *Poursuivre le désenclavement de la ville*

L'arrivée de transports en commun structurants avec le Tramway T8 et le Tram Express Nord constitue un nouveau contexte pour Villetaneuse qui se trouvait jusqu'à présent enclavée, à l'écart des grands pôles métropolitains et des axes importants de circulation.

Cette nouvelle offre attractive en transports représente un outil d'intégration à l'agglomération et un levier de développement urbain sur lequel il convient de s'appuyer.

Les orientations définies pour concourir au désenclavement de la ville sont :

- « *Connecter les transports à la ville* » en faisant des nouvelles stations et de la nouvelle gare, des pôles d'échange et d'intensité urbaine.
- « *Connecter Villetaneuse aux territoires limitrophes* » par l'amélioration du maillage viaire en accompagnement de l'arrivée des transports en commun.
- « *Renforcer les solidarités avec les territoires élargis* » en développant les synergies et en participant aux projets communautaires et métropolitains.

◆ *Renforcer le lien social et le lien spatial*

Villetaneuse est une ville impactée par de multiples ruptures urbaines. L'urbanisation, souvent imposée à la ville, s'est opérée sans cohérence dans les morphologies urbaines.

La présence d'importantes entités difficilement franchissables (voies ferrées, université, cimetière, ZAE, etc.) crée des discontinuités et contribue à l'isolement des quartiers.

Le renforcement des liens spatiaux et sociaux apparaît ainsi comme un objectif essentiel.

Les orientations définies pour lutter contre les fractures spatiales et sociales sont :

- « *Réduire les césures et renforcer les liens par la recherche de transitions urbaines* » par l'amélioration du paysage urbain et le développement de lieux ouverts.
- « *Renforcer des lieux de vie fédérateurs et supports de lien social* » par le développement et le renforcement des polarités urbaines avec des aménagements adaptés (espaces publics, équipements, commerces, etc.).
- « *Continuer à répondre aux besoins diversifiés des habitants* » par le renforcement de la diversité de l'habitat, l'amélioration du parcours résidentiel et une offre en logements et équipements adaptée.
- « *Rendre poreuses les grandes entités et atténuer les césures* » par la création de continuités urbaines grâce à de nouvelles traversées et de nouveaux franchissements.

◆ **Valoriser les atouts de Villetaneuse**

S'il doit contribuer à corriger des dysfonctionnements, le projet doit capitaliser sur les atouts du territoire. Villetaneuse dispose de nombreux atouts, qui pour certains sont rares, pour des communes de la proche périphérie parisienne : la présence d'une université, une grande Zone d'Activités Economiques, une ville verte avec de grands espaces paysagers qui couvrent une part importante du territoire et de véritables continuités écologiques, d'importantes disponibilités foncières, une population jeune. L'attractivité de Villetaneuse passe par la valorisation de ces atouts.

Les orientations définies pour la valorisation des atouts de Villetaneuse sont :

- « *Dynamiser l'atout que représente l'université* » en encourageant les synergies et les interactions avec les habitants et le monde économique.
- « *Renforcer et valoriser la trame verte et bleue comme support de continuités écologiques et de parcours urbains* » en pérennisant et en aménageant les espaces constitutifs de ces continuités.
- « *Rendre la ZAE plus attractive aux activités productives et innovantes* » en permettant l'accueil de nouvelles activités et en limitant l'implantation d'activités trop nuisantes et peu porteuses d'emplois.
- « *Accompagner les jeunes et les enfants* » par le renforcement des conditions de l'épanouissement et du maintien des jeunes qui représentent une forte part de la population (logements, équipements, emplois, actions sociales, etc.).

◆ **Améliorer le cadre de vie et le cadre bâti**

La ville mène depuis longtemps une politique active et efficace en faveur du renouvellement urbain qui doit se poursuivre. Malgré la rénovation du centre ville, celui-ci demeure assez dispersé et peu lisible. Le sud de la ville n'a pas bénéficié de programme de rénovation urbaine. Au titre de la politique de la ville, le quartier Saint-Leu a été retenu parmi les quartiers d'intérêt national par le nouveau programme national de rénovation urbaine.

L'accent doit être mis sur un développement urbain qui assure des transitions urbaines, intégrant la mixité fonctionnelle et qui garantit les équilibres entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et paysagers. La constitution d'une trame des espaces publics doit s'appuyer sur un réseau de polarités et s'inscrire dans une démarche paysagère.

Les orientations définies pour l'amélioration du cadre de vie et du cadre bâti sont :

- « *Poursuivre le renouvellement urbain* » en finalisant les opérations engagées sur le quartier Victor Hugo / Grandcoing et engageant un nouveau programme sur les quartiers Sud.
- « *Révéler un centre-ville* » en appui de la nouvelle gare Villetaneuse Université par de nouvelles opérations mixtes.
- « *Faire des espaces de centralité des lieux d'échange animés et des pôles de vie* » en pérennisant et développant les espaces de centralité, lieux de mixité socio-fonctionnelle et urbaine.
- « *Structurer l'organisation du bâti le long des grands axes dans le souci d'une plus grande cohérence urbaine* » par des opérations de renouvellement et de développement urbains aux abords de la route de Saint-Leu et de l'avenue de la Division Leclerc.

- « *Renforcer la qualité et l'attractivité des espaces publics* » par des traitements paysagers adéquats.
- « *Développer l'usage partagé des services et des équipements communaux* » en optimisant l'offre au nord et en créant de nouveaux espaces de partage au sud.
- « *Organiser un développement qui maîtrise les équilibres entre espaces urbains et espaces naturels et paysagers* » par une densification en priorité des espaces urbanisés bien desservis tout en limitant et encadrant la consommation d'espace naturels.

◆ **Agir pour la qualité environnementale**

La situation géographique de Villetaneuse à l'écart des principaux axes de transports est facteur de qualité environnementale. Des espaces situés en cœur de ville bénéficient en effet d'une tranquillité sonore : le parc de la Butte Pinson, l'université Paris 13, le tissu pavillonnaire,... Les axes structurants de desserte routière de la commune connaissent toutefois un trafic routier de transit, et notamment de poids lourds lié à la Zone d'Activités économiques (ZAE) du Château, qui peut être à l'origine de certaines nuisances localisées.

Du fait de la nature du sol et du sous-sol, Villetaneuse est également soumise à des risques de mouvements de terrain, notamment dans la partie Nord-Est du territoire. Ces risques naturels constituent des contraintes à prendre en compte pour l'aménagement et l'évolution urbaine des secteurs concernés.

Villetaneuse bénéficie par ailleurs de potentialités pour le développement des énergies renouvelables et d'une forte présence du végétal, support de biodiversité et de nature en ville, qui constituent un socle à valoriser pour la qualité environnementale de la commune.

Les orientations définies pour la qualité environnementale à Villetaneuse sont :

- « *Réorganiser le trafic routier en tirant profit des voies nouvelles et restructurées* » en limitant les flux de transit en centre-ville, automobiles et poids lourds, et en privilégiant les circulations douces.
- « *Rendre lisibles les continuités écologiques* » en favorisant la multifonctionnalité et la pluralité des usages sur les espaces identifiés et leur mise en lien.
- « *S'inscrire dans un principe de performance énergétique et environnementale* » en encourageant les opérations qui favorisent la qualité architecturale, environnementale et énergétique des nouvelles constructions.
- « *Encourager les bonnes pratiques environnementales des habitants* » par une amélioration de l'éducation à l'environnement et par l'obligation de réaliser des aménagements spécifiques intégrés aux opérations de constructions.

1.3.2 L'articulation des orientations thématiques avec les enjeux issus du diagnostic

Les orientations thématiques sont une déclinaison thématique des fondements du projet. Les orientations y sont plus ciblées et plus précises, correspondant aux sujets abordés et enjeux définis dans le cadre du diagnostic. Les thèmes, pour la plupart, sont accompagnés d'une carte.

Thèmes	Principaux enjeux issus du diagnostic	Orientations thématiques du PADD
Population et logement	Une jeunesse de la population qui constitue un atout pour le dynamisme démographique de Villeteuse	Compléter l'offre en équipements sportifs et de loisirs
		Adapter l'offre en établissements scolaires au regard de l'évolution des effectifs
		Répondre aux besoins en équipements et structures spécialisés
	La nécessité de construire des logements pour maintenir la population actuelle et permettre aux familles de rester à Villeteuse	La production de logements attendue dans les 15 ans à venir est d'environ 1 300 logements dont 280 logements étudiants.
		Structurer le développement urbain en lien avec les transports en commun et notamment le pôle d'échanges de la gare « Villeteuse-Université »
		Maintenir l'équilibre des typologies et des formes de logement
	La relance d'une offre de logements plus attractive pour les 30-45 ans et en adéquation avec la structure et le niveau de revenus de la population	Favoriser les parcours résidentiels dans le cadre des futures opérations
Maintenir l'équilibre des typologies et des formes de logement		
L'inscription dans les objectifs ambitieux de production de logements affichés par le CDT et le SDRIF	La production de logements attendue dans les 15 ans à venir est d'environ 1 300 logements dont 280 logements étudiants.	
L'amélioration de la qualité du parc de logements à poursuivre (NPNRU)	Poursuivre l'amélioration de la qualité du parc de logements	
Développement économique	La préservation des espaces dédiés aux activités économiques à Villeteuse, et notamment la Zone d'Activités Économiques (ZAE) du château tout en améliorant sa qualité urbaine et en valorisant les activités productives et innovantes	Poursuivre la mutation technologique de la ZAE tout en maintenant des activités traditionnelles
	Le maintien et le renforcement des polarités commerciales du territoire : commerces de proximité du centre-ville, pôle gare « Villeteuse-Université » et centre commercial Bienvenu	Organiser des polarités commerciales de proximité
		Valoriser le centre commercial
	L'arrivée des transports en commun pour améliorer l'accès à l'emploi de la population active	Structurer le développement urbain en lien avec les transports en commun et notamment le pôle d'échanges de la gare « Villeteuse-Université »
La recherche de synergies entre le tissu économique, l'Université P13 et les habitants	Poursuivre la mutation technologique de la ZAE tout en maintenant des activités traditionnelles	
Paysage, patrimoine et environnement	La prise en compte dans les aménagements urbains des risques naturels et technologiques ainsi que des contraintes liées aux lignes à haute tension	Prévenir les risques naturels
		Etre vigilant dans la lutte contre le bruit
	L'aménagement d'espaces supports de transition urbaine et paysagère entre les différents secteurs contrastés 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
	La place de la nature en ville pour ses fonctions paysagères et écologiques mais aussi son rôle social (loisirs, cadre de vie, déplacements)	Préserver et valoriser les espaces végétalisés paysagers et/ou écologiques
Renforcer la place de la nature en ville		

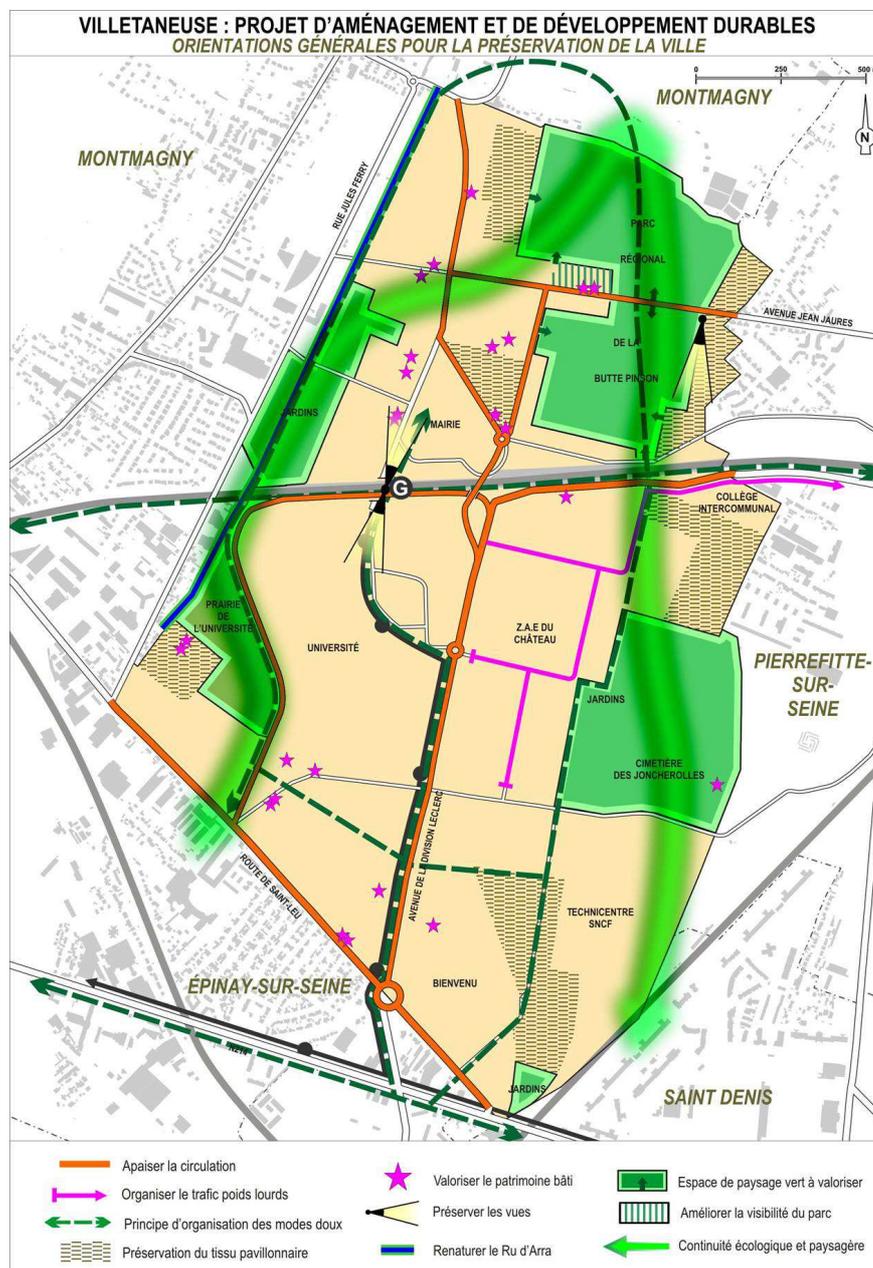
Paysage, patrimoine et environnement (suite)	Les espaces constitutifs de la trame verte et bleue urbaine à Villeteuse et les fonctionnalités écologiques et paysagères du territoire	Améliorer la qualité des grandes entités vertes de Villeteuse, renforcer leur ouverture sur la ville et favoriser les continuités vertes Préserver et valoriser les espaces végétalisés paysagers et/ou écologiques
	La préservation (zones de calme, qualité de l'air) et le développement (recyclage des déchets, énergies renouvelables) de la qualité environnementale	Agir pour la performance énergétique dans l'aménagement Apaiser la circulation Etre vigilant dans la lutte contre le bruit
	La mise en œuvre, dans les opérations d'aménagement, d'un principe de gestion à la parcelle des eaux pluviales : bassins, noues, fossés drainants,...	Prévenir les risques naturels
Espace public et morphologie urbaine	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	Améliorer la qualité du paysage urbain par la réalisation d'opérations d'aménagement et de réhabilitation qualitative au sein de la ville
	L'arrivée des transports en commun pour mieux structurer la ville et la création d'un véritable centre ville et de polarités secondaires	Structurer le développement urbain en lien avec les transports en commun et notamment le pôle d'échanges de la gare « Villeteuse-Université »
	La préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural de la ville, notamment le tissu pavillonnaire	Valoriser l'identité de la ville
Equipements et déplacements	Des besoins spécifiques en équipements publics en lien avec les caractéristiques de la population : jeunes, étudiants, personnes âgées,...	Répondre aux besoins en équipements et structures spécialisés
	Une dynamisation à opérer sur le territoire en matière d'offre de santé et de crèches	Répondre aux besoins en équipements et structures spécialisés Rechercher des solutions pour développer l'offre médicale
	La recherche d'une polyvalence et d'une mutualisation des équipements existants et futurs pour optimiser l'offre	Faciliter l'accès aux équipements existants et mutualiser les usages dans les nouveaux équipements Soutenir et accompagner les initiatives locales dans une réflexion d'échelle intercommunale
	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 »	Inscrire Villeteuse dans le 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	Renforcer les liaisons aux différentes échelles Créer des continuités de cheminements piétons et vélos
	La connexion à la ville des pôles d'échanges liés à l'arrivée des transports en commun	Structurer le développement urbain en lien avec les transports en commun et notamment le pôle d'échanges de la gare « Villeteuse-Université »
	Définition d'une politique locale en matière de stationnement au sein des espaces privatifs et des espaces publics	Impulser une stratégie globale en matière de stationnement

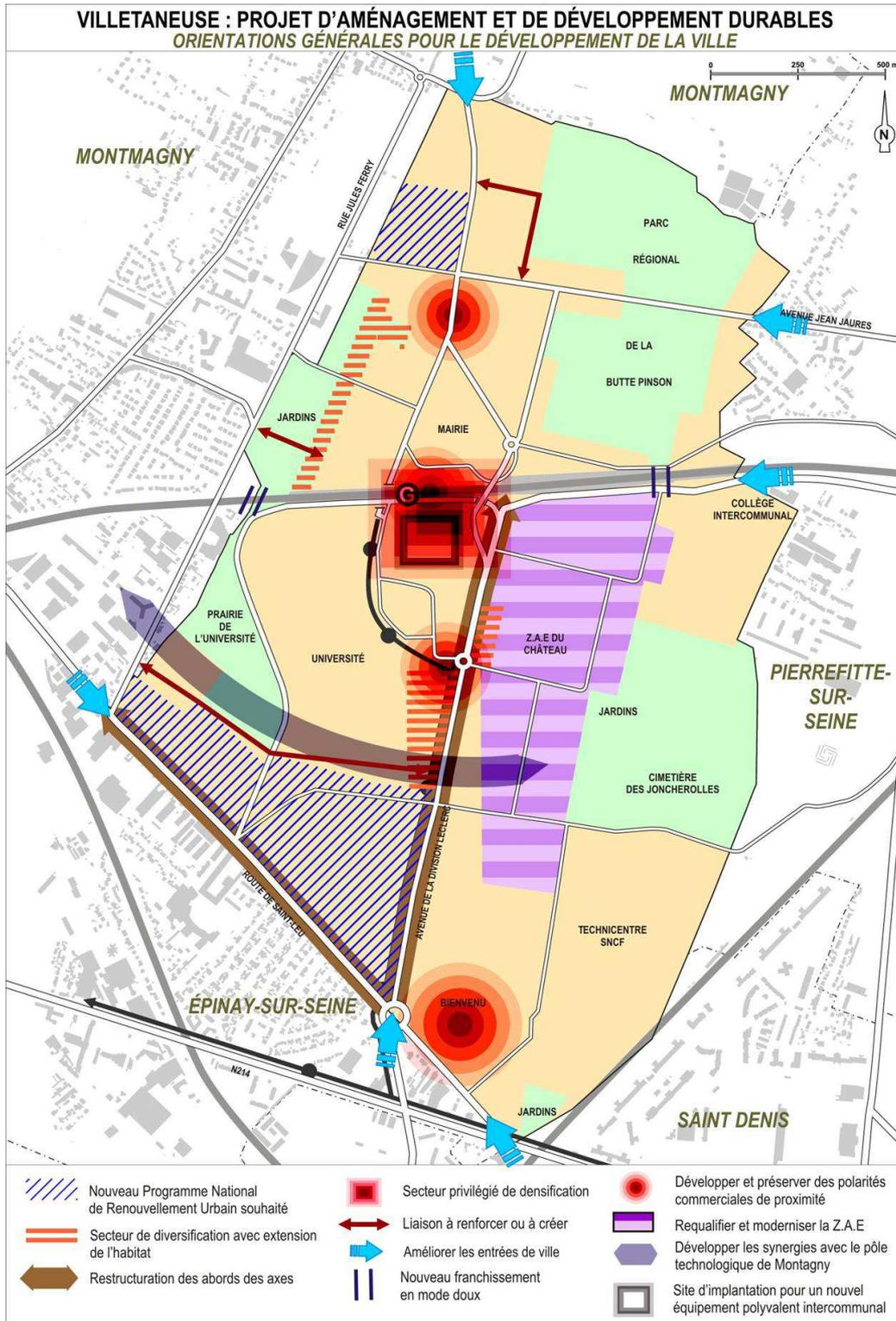
1.3.3 Les orientations générales et par secteur

Les orientations générales comprennent deux cartes de synthèse des orientations sur la préservation et le développement de la ville (voir pages suivantes).

En outre, les orientations thématiques sont abordées 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 échéancier 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.

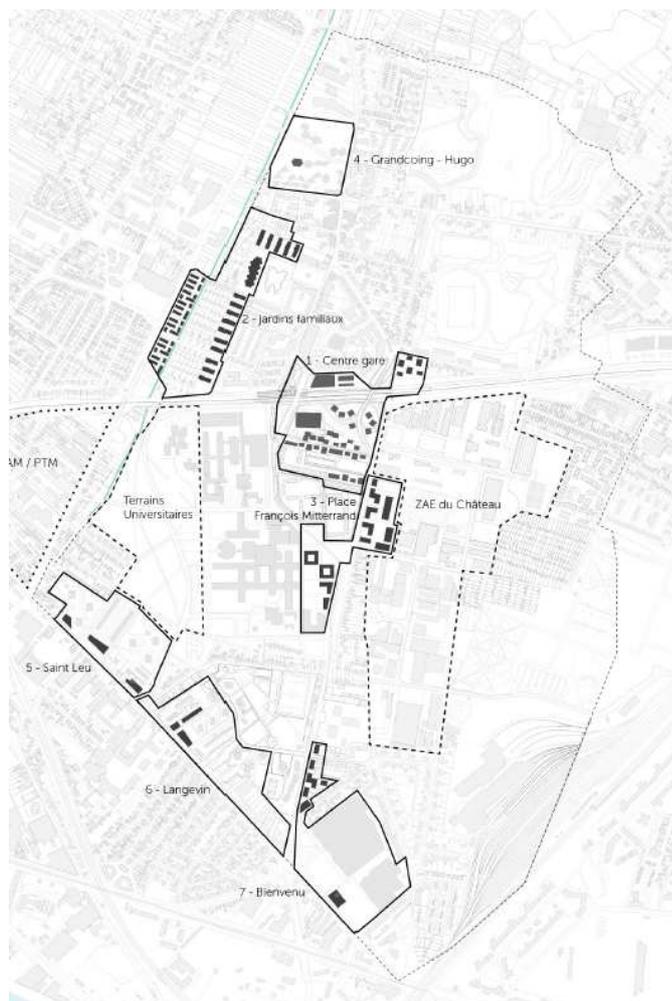
La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage et de la règle écrite.

2.2 LE CHOIX DES SECTEURS D'ORIENTATION

Le choix des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement découle directement du contenu du PADD (cf cartes générales de préservation et de développement de la ville) et est fondé sur plusieurs critères :

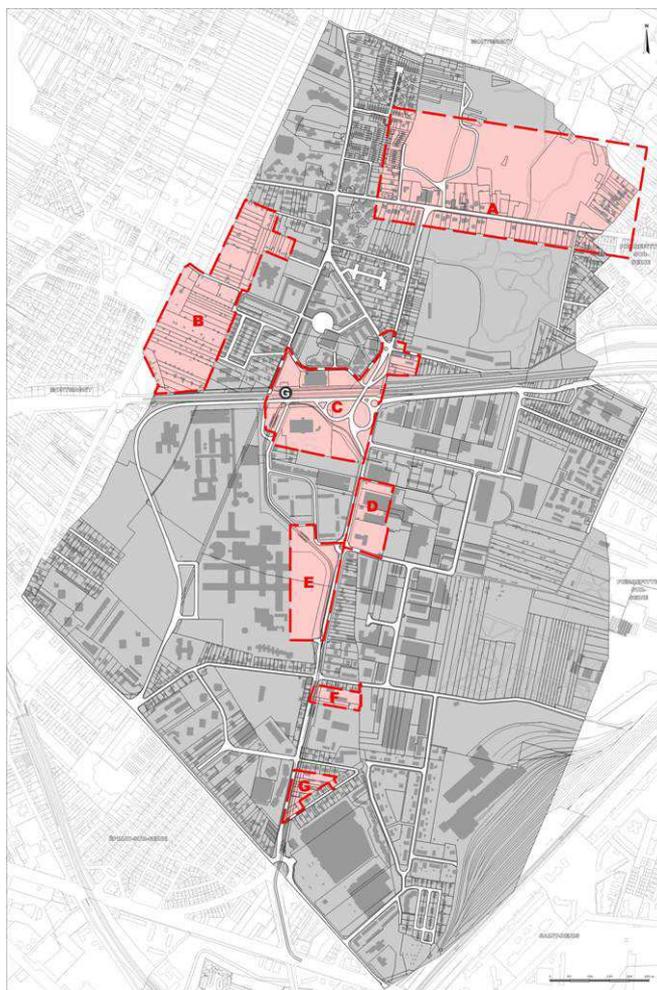
- la prise en compte de l'état d'avancement des réflexions et des études menées sur les secteurs de projets dans le cadre de la nouvelle phase du Projet Universitaire et Urbain,
- la définition d'intentions urbaines est suffisamment précise pour fixer des orientations qui guideront la conception des projets lors de leur mise en oeuvre,
- les secteurs de rénovation urbaine, en cours de finalisation et inscrits dans le nouveau périmètre (NPNRU), 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 L'ORGANISATION DU CONTENU DES ORIENTATIONS

Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation se décline selon trois approches exposant les principes qui expriment le parti d'aménagement retenu dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

◆ *Les principes de destinations*

Leur contenu précise la vocation des espaces concernés. Deux types d'espaces peuvent être considérés :

- les espaces qui s'inscrivent dans la ceinture verte de Villetaneuse à vocation paysagère ou naturelle. Ils sont repérés par une destination d'espaces verts, de jardins ouvriers, etc.
- les espaces destinés à accueillir des constructions. Dans ce cas, sont précisées et localisées les destinations privilégiées (habitat, activités, mixte, etc.) ainsi que l'organisation et les morphologies urbaines souhaitées. Ils concourent aux objectifs démographiques et de production de logements inscrits dans le PADD.

◆ *Les principes d'aménagement*

Leur contenu exprime la composition urbaine générale, la morphologie urbaine et la qualité architecturale et environnementale recherchée :

- la répartition entre espace public et espace privé et précisent les modalités du traitement des espaces publics ;
- l'organisation du bâti par rapport aux espaces publics et au tissu urbain environnant : implantation, ordonnancement, hauteur des constructions ;
- l'inscription des secteurs dans une démarche environnementale et paysagère en précisant les éléments en faveur du renforcement de la trame verte et bleue : espaces verts paysagers, ouvertures visuelles, renaturation du ru d'Arra, création de noues, traitements végétalisés, etc.

◆ *Les principes de déplacements*

Leur contenu localise et détaille les tracés de principe des voies organisant la desserte et les déplacements dans le secteur. Ces tracés de principe s'inscrivent dans le maillage viaire et dans la mise en œuvre de continuités contribuant au désenclavement des secteurs et facilitant les déplacements. Ils peuvent concerner :

- la création de nouvelles voies, le prolongement et l'aménagement des voies existantes,
- les accès aux constructions,
- la création de cheminements en mode doux et de nouveaux franchissements.

2.4 LES ORIENTATIONS DANS LES DIFFERENTS SECTEURS

2.4.1 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 Villeteuse, 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 villeteusiens. L'absence d'aménagements adéquats rend difficile la continuité entre les parties nord et sud du parc.

◆ *Le PADD*

Le secteur est majoritairement identifié comme un espace de paysage vert à valoriser dans le PADD. Il s'inscrit dans les deux continuités écologiques et paysagères de Villeteuse qui doivent être préservées et renforcées. Il est concerné par d'autres orientations relatives notamment à son accessibilité et à sa lisibilité :

- un principe de cheminement en mode doux qui traverse le parc s'appuyant sur le ruban vert et s'inscrivant dans la continuité de la ceinture verte de la commune,
- l'amélioration de lisibilité du parc
- l'apaisement de la circulation sur l'avenue Jean Jaurès et l'amélioration de l'entrée de ville
- une liaison à renforcer ou à créer entre le sentier sous le Jardin et la rue Maurice Ravel par l'allée Georges Bizet

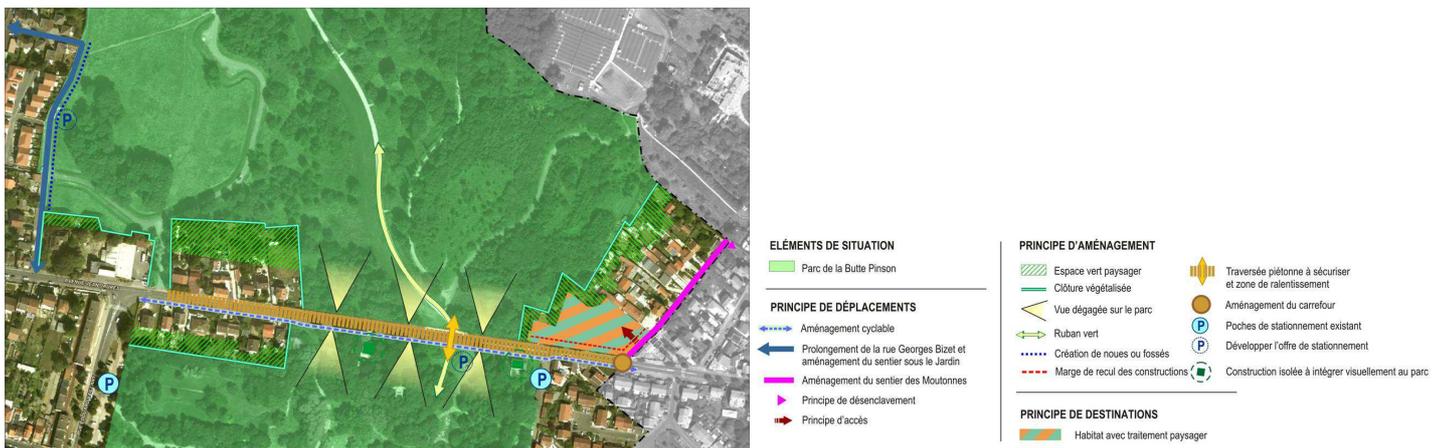
La partie est, correspondant au tissu urbain du sentier des Moutonnes, est identifiée en tant que tissu pavillonnaire à préserver.

◆ *Les orientations*

Le principe général des orientations qui découle du PADD 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 paysager des clôtures et des fonds de terrain.



2.4.2 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. Presque exclusivement occupé par des jardins ouvriers, il est la propriété foncière de l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Plaine de France. A l'horizon 2017, il sera à proximité directe du nouveau pôle gare Villetaneuse-Université.



◆ Le PADD

Le secteur est identifié comme un espace de paysage vert à valoriser et de diversification avec extension de l'habitat sur sa frange est en continuité du centre-ville. Il s'inscrit dans la continuité écologique et paysagère ouest de Villetaneuse, entre le parc régional de la Butte Pinson et Epinay-sur-Seine, qui doit être préservée et renforcée. Dans le cadre du renforcement de cette continuité s'inscrit la renaturation du ru d'Arra.

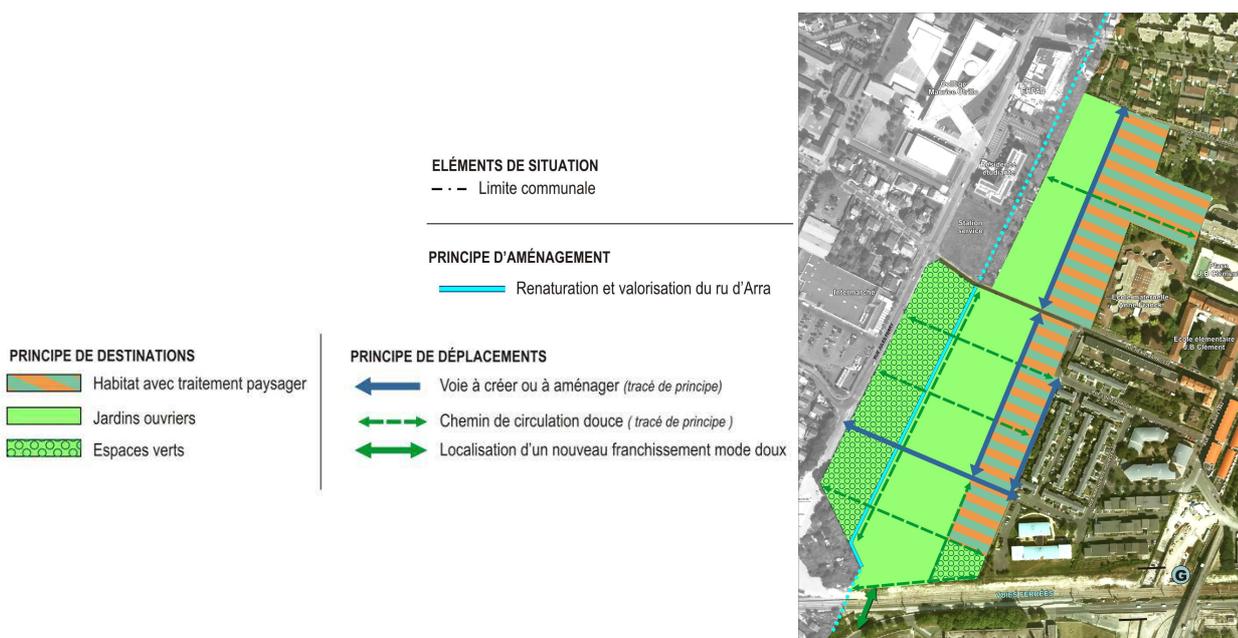
Il est également concerné par des orientations portant sur les déplacements et les circulations douces :

- une liaison à créer entre le centre ville de Villeteuse et la rue Jules Ferry à Montmagny qui traverse les jardins ouvriers
- un principe de cheminement en mode doux qui traverse les jardins s'inscrivant dans la continuité de la ceinture verte de la commune. Il longe le ru d'Arra renaturé pour se prolonger vers le sud, grâce à un nouveau franchissement des voies ferrées.

◆ Les orientations

Dans le respect du PADD, les orientations visent à organiser une urbanisation partielle de ce secteur, en lien avec l'identité de ville-verte, notamment par :

- l'organisation d'un maillage viaire, pour une desserte interne, et des liaisons inter-quartiers avec principalement une nouvelle liaison entre Villeteuse 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, participant à la ceinture verte de Villeteuse, l'accueil d'une nouvelle offre de logements sur la frange est avec un traitement paysager prenant en compte les jardins ouvriers (habitat individuel groupé, habitat intermédiaire, habitat collectif), des espaces verts accessibles au public sur la frange ouest qui pourront assurer des fonctions paysagères et récréatives
- 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).

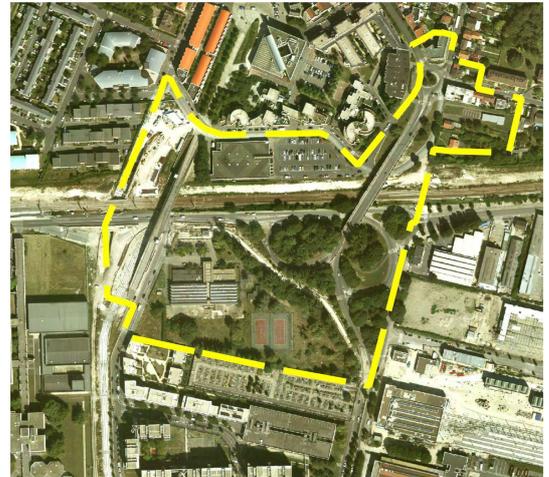


2.4.3 Le secteur pôle gare Villetaneuse-Université

◆ **Le contexte**

Cette orientation d'aménagement concerne les espaces du cœur de ville autour de la gare, au nord et au sud des voies ferrées, sensiblement depuis la mairie, côté nord, jusqu'au cimetière de Villetaneuse, côté sud.

La création de la future gare de Villetaneuse sur la ligne du Tram Express Nord conjuguée à l'arrivée du tramway T8 fait de cet espace situé au carrefour de l'université, de la zone d'activités économiques et du centre-ville, un pôle majeur de l'animation de la ville, couture urbaine entre le nord et le sud de la ville.



◆ **Le PADD**

Le pôle gare Villetaneuse-Université est identifié comme un secteur privilégié de densification s'accompagnant du développement d'une polarité commerciale de proximité. Il est le site d'implantation pour un nouvel équipement polyvalent intercommunal.

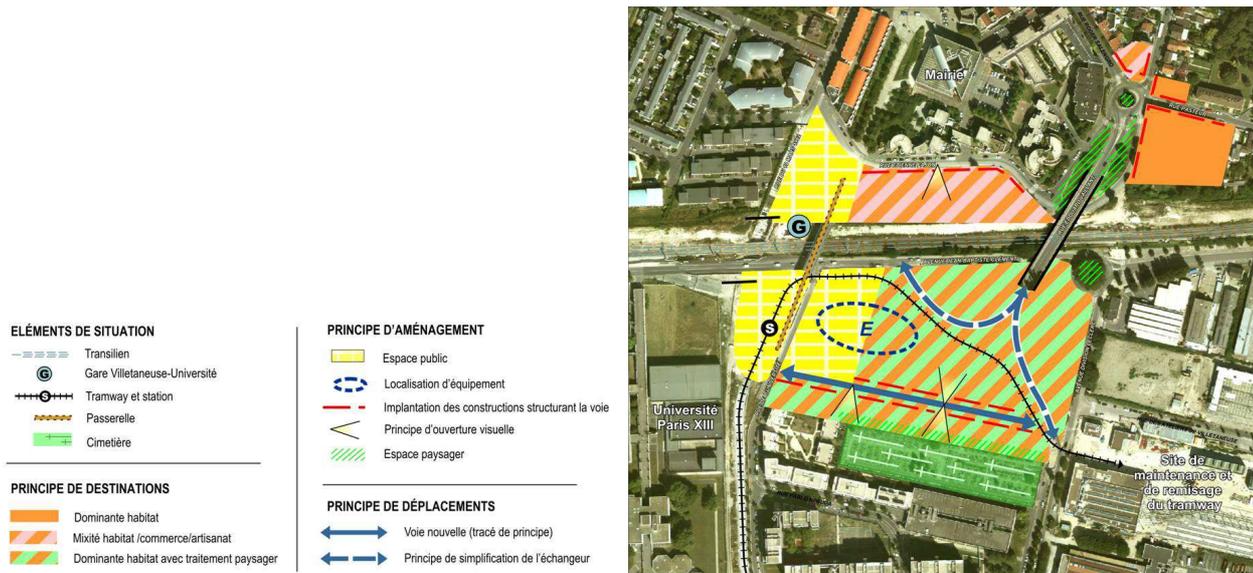
Il est également concerné par des orientations portant sur les déplacements et les circulations douces :

- l'apaisement de la circulation sur les avenues Jean-baptiste Clément et de la Division Leclerc ainsi que sur l'échangeur
- l'organisation de cheminements en mode doux le long et au sud des voies ferrées et entre le centre ville et l'université par la passerelle

◆ **Les orientations**

Dans le cadre du PADD, le projet global d'aménagement de ce secteur vise à le dynamiser en y renforçant l'intensité humaine et urbaine pour créer une couture entre le nord et le sud de la ville. Les principales orientations sont de :

- structurer et compléter le maillage viaire : création d'une nouvelle voie est-ouest dans la partie sud, réorganisation de l'échangeur de l'avenue de la Division Leclerc, desserte interne des îlots ;
- renforcer l'habitat avec des constructions à destination d'habitat collectif ;
- maintenir l'atout paysager : constitution de fronts urbains discontinus pour préserver des ouvertures visuelles vers les cœurs d'îlot paysagers, une part plus importante d'espaces libres en deuxième rideau ;
- développer les fonctions de centralité diversifiées : aménagement de l'espace public avec un parvis au nord et un parvis au sud de la gare, rez-de-chaussée actifs à destination de commerces, d'équipement, d'activités artisanales, etc., création d'un équipement mixte de dimension intercommunale, possibilité d'accueil d'un autre équipement public.



2.4.4 Les secteurs de l'avenue de la Division Leclerc

◆ Le contexte

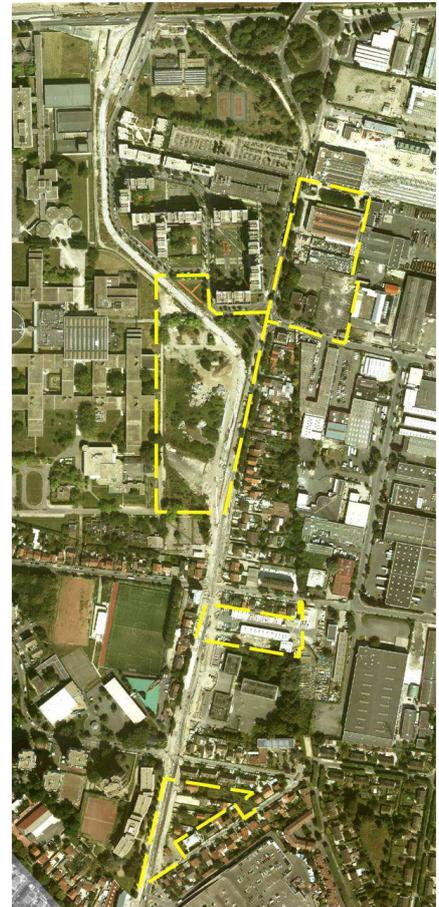
L'avenue de la Division Leclerc est la principale artère nord-sud qui traverse la ville, elle en est une entrée majeure ainsi qu'un de ses axes les plus structurants. Avec l'arrivée du tramway, l'avenue est devenue un axe multimodal.

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.



◆ Le PADD

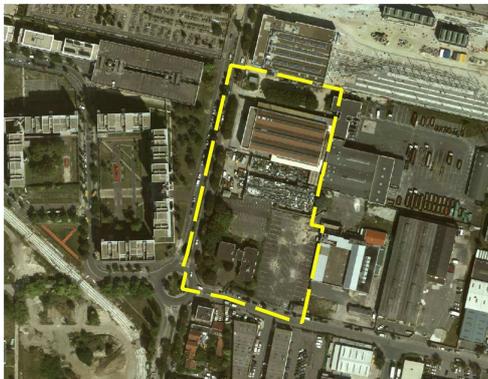
L'avenue de la Division Leclerc est concernée par une orientation de restructuration de ses abords. Le renouvellement et le développement urbains doivent être l'occasion de redonner de l'urbanité à cet axe nord sud par une recomposition et une réorganisation du bâti et de l'espace public, ainsi que le développement de polarités à proximité des stations du tramway, notamment aux abords de la place François Mitterrand.

Les franges de l'université et de la ZAE, faisant l'objet d'une requalification, sont identifiées comme secteurs de diversification avec extension de l'habitat.

Concernant les déplacements et les circulations douces, il s'agit de prévoir :

- un cheminement en mode doux le long du tracé du tramway ;
- une liaison entre l'avenue de la Division Leclerc et Montmagny traversant l'emprise sud de l'université.

◆ Les franges de la ZAE



Ce secteur, d'une superficie de 1,5 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.

ÉLÉMENTS DE SITUATION

☘ Tramway et station

PRINCIPE DE DESTINATIONS

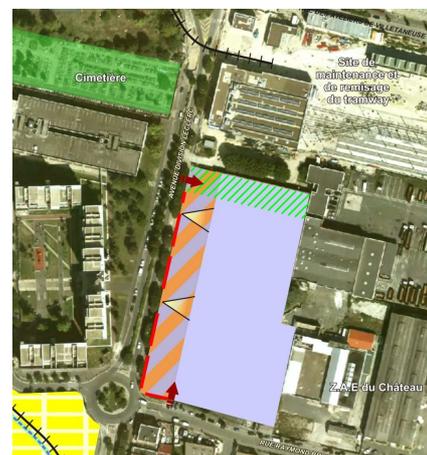
▨ Mixité habitat/commerce/activités
 ▨ Activités économiques

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

< Principe d'ouverture visuelle
 ▨ Espace paysager et retrait
 ▨ Ordonnement des constructions structurant la voie et l'espace public

PRINCIPE DE DÉPLACEMENTS

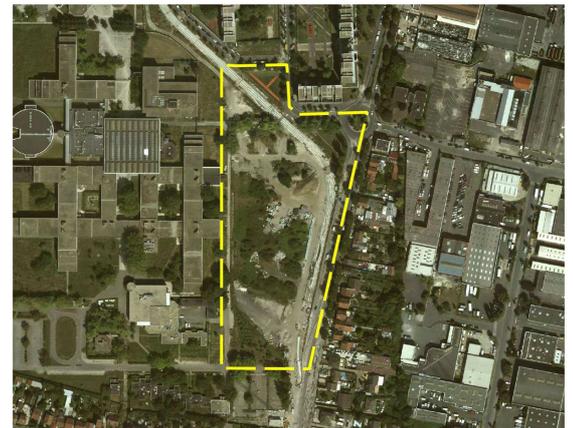
➡ Principe d'accès



◆ Les franges de l'université

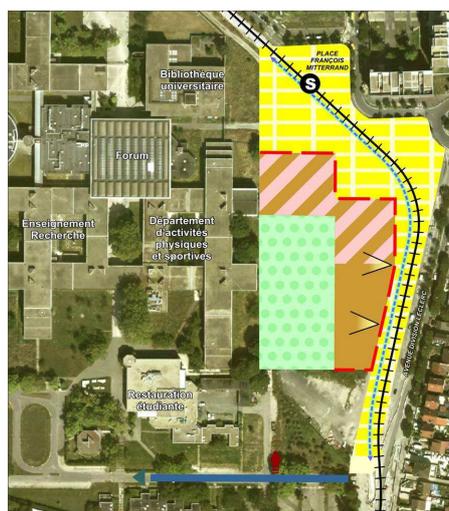
Ce secteur, d'une superficie de 3 hectares environ, se situe en frange est des bâtiments de l'université et longe l'avenue de la Division Leclerc. Il comprend des espaces publics restructurés dans le cadre de la réalisation du tramway, notamment la place François Mitterrand et la station Pablo Neruda. 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.



ELÉMENTS DE SITUATION

Tramway et station

PRINCIPE DE DESTINATIONS

- Logement étudiant
- Mixité logement étudiant/commerce/service
- Parc, sports et loisirs

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

- Espace public
- Principe d'ouverture visuelle
- Ordonnancement des constructions structurant la voie et l'espace public

PRINCIPE DE DÉPLACEMENTS

- Voie nouvelle (tracé de principe)
- Principe d'accès
- Aménagement cyclable

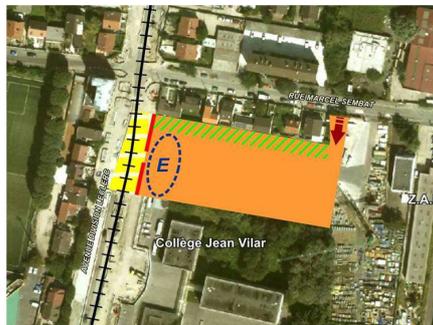
◆ Jean Vilar Nord

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.



ELÉMENTS DE SITUATION

Tramway et station

PRINCIPE DE DESTINATIONS

Habitat

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Espace public

Localisation d'équipement

Espace paysager et retrait

Ordonnement des constructions structurant la voie et l'espace public

PRINCIPE DE DÉPLACEMENTS

Principe d'accès

◆ 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.



ELÉMENTS DE SITUATION

⊙ Tramway et station

PRINCIPE DE DESTINATIONS

■ Habitat

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

■ Espace public

< Principe d'ouverture visuelle

▨ Espace paysager et retrait

▬ Ordonnement 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.

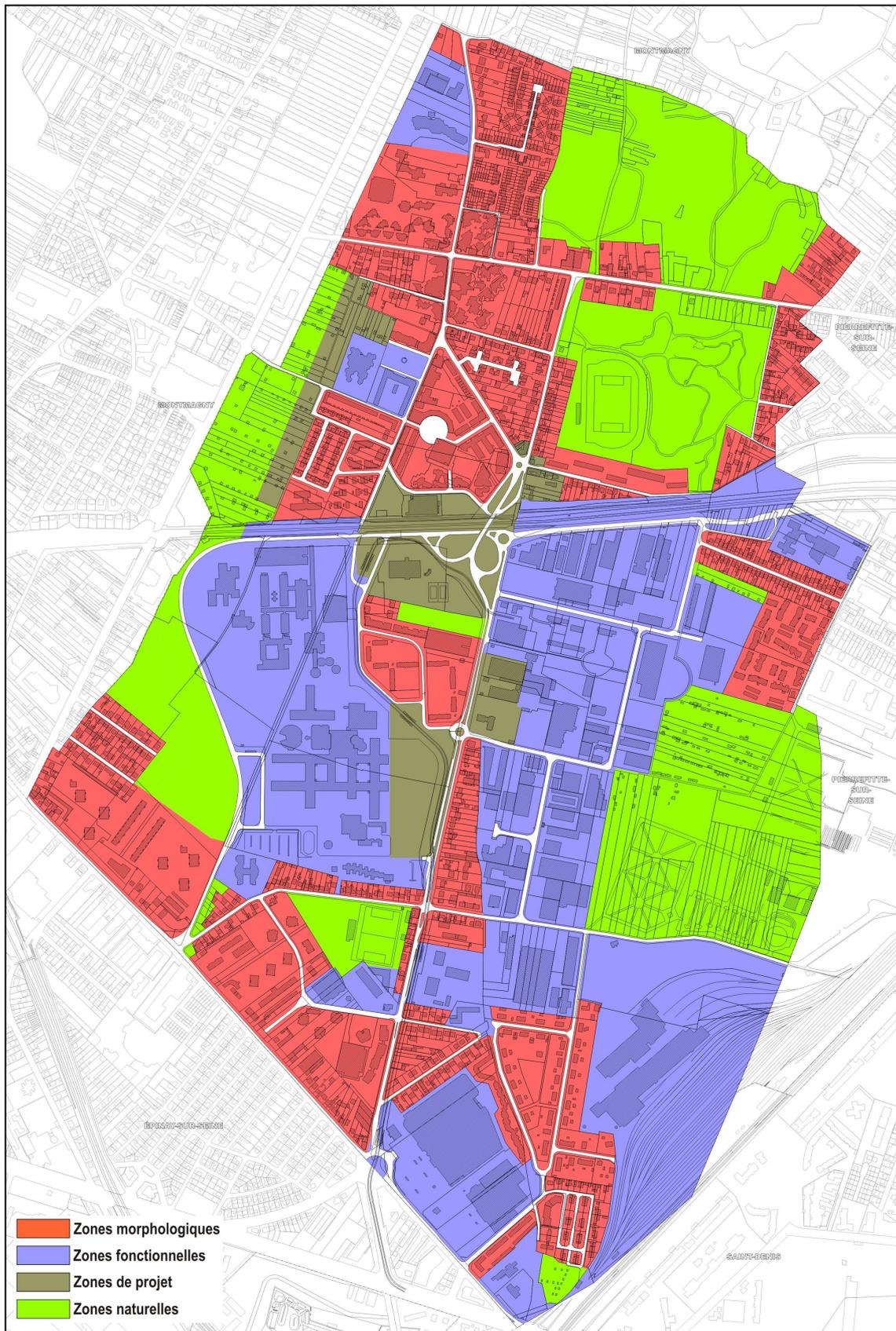
Les zones de projet et les secteurs d'incitation au renouvellement urbain représentant environ 6% du territoire :

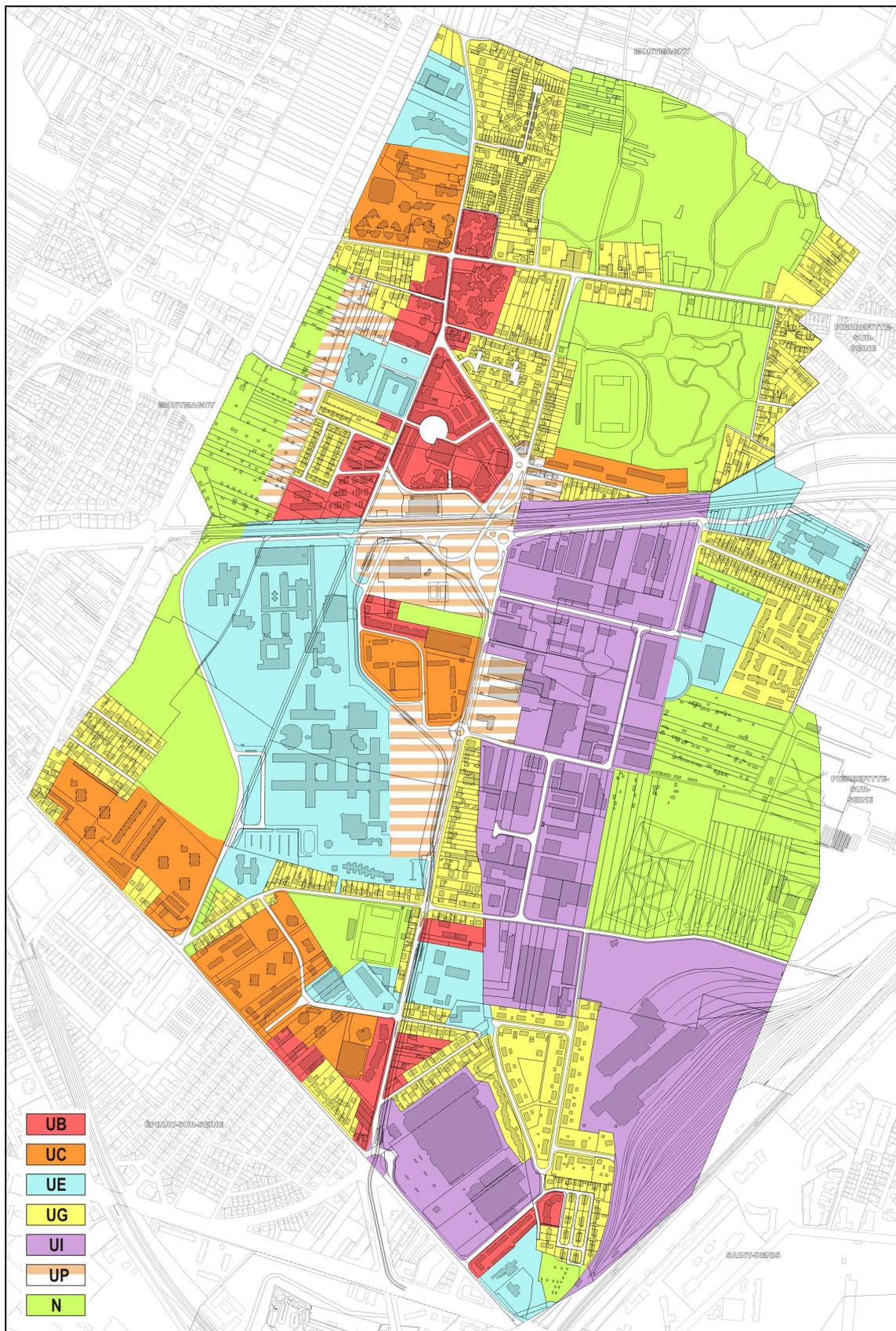
- la zone UP, regroupant les sites en mutation sur lesquels des projets de renouvellement urbain sont en cours d'étude,

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.

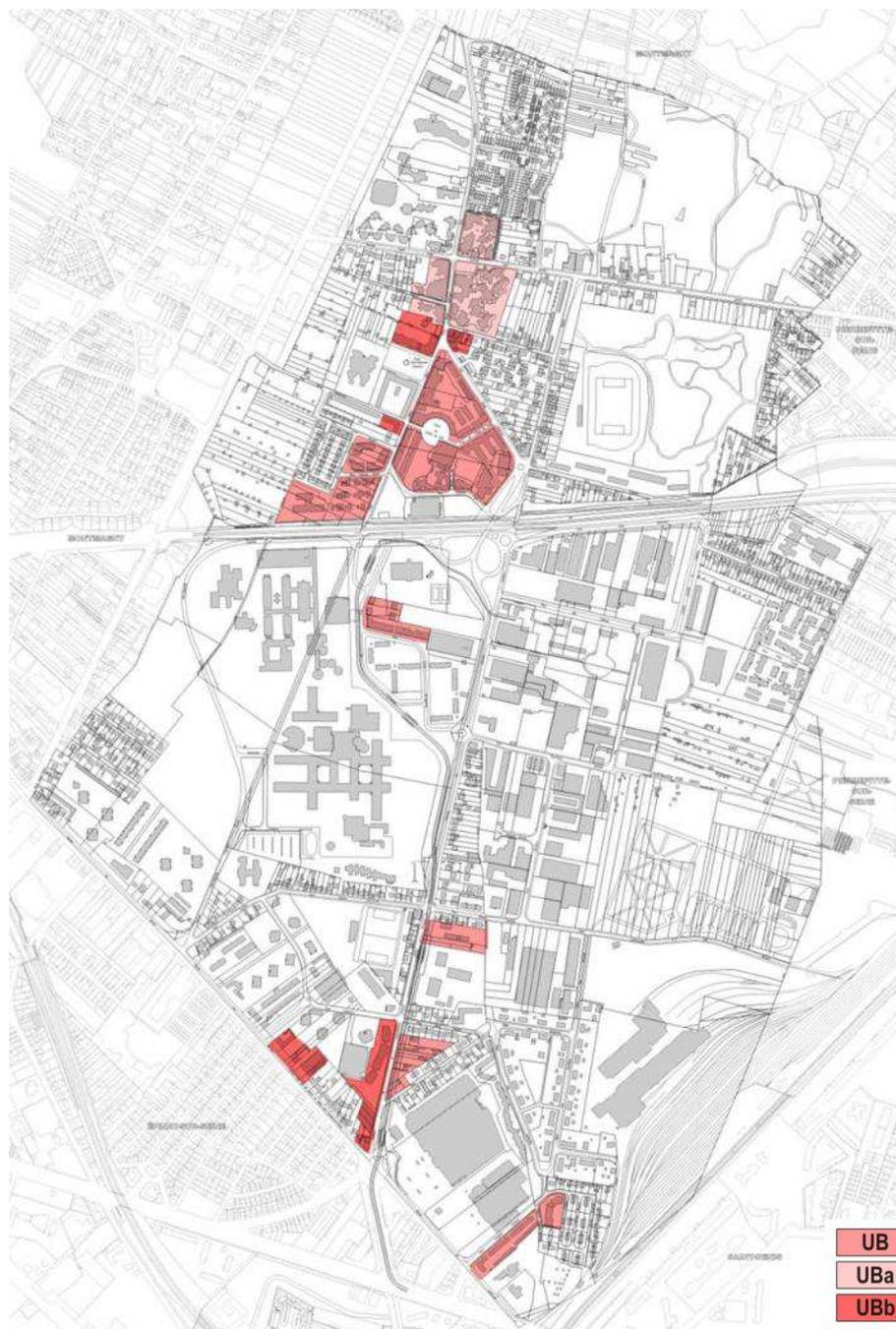
Les logiques de zonage



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 m² 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).

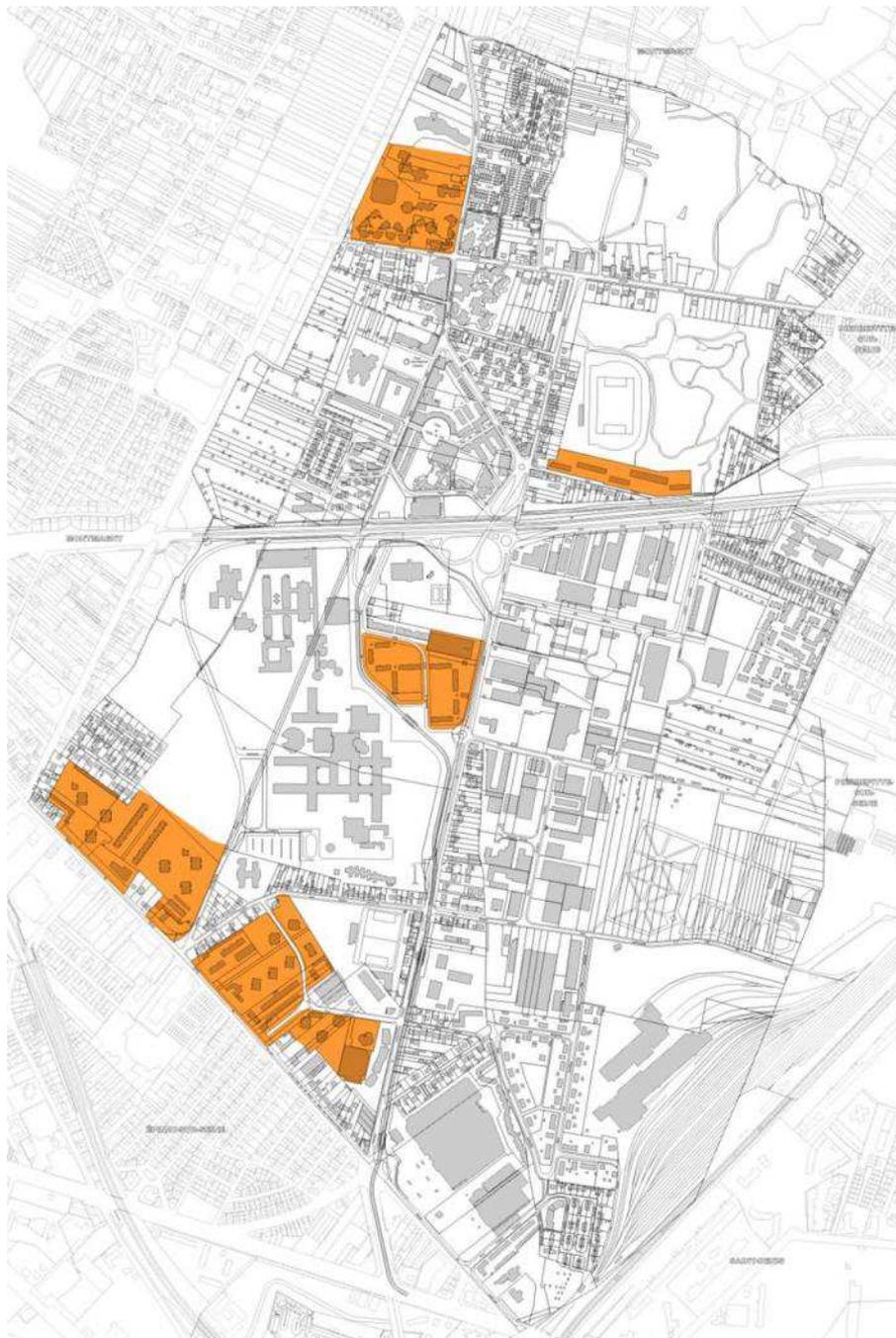
Garantir la présence de la nature dans un tissu urbain dense (articles 6 et 13)

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 m² 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 m² 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 m² 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 constitue 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 recomposition urbaine d'ensemble.

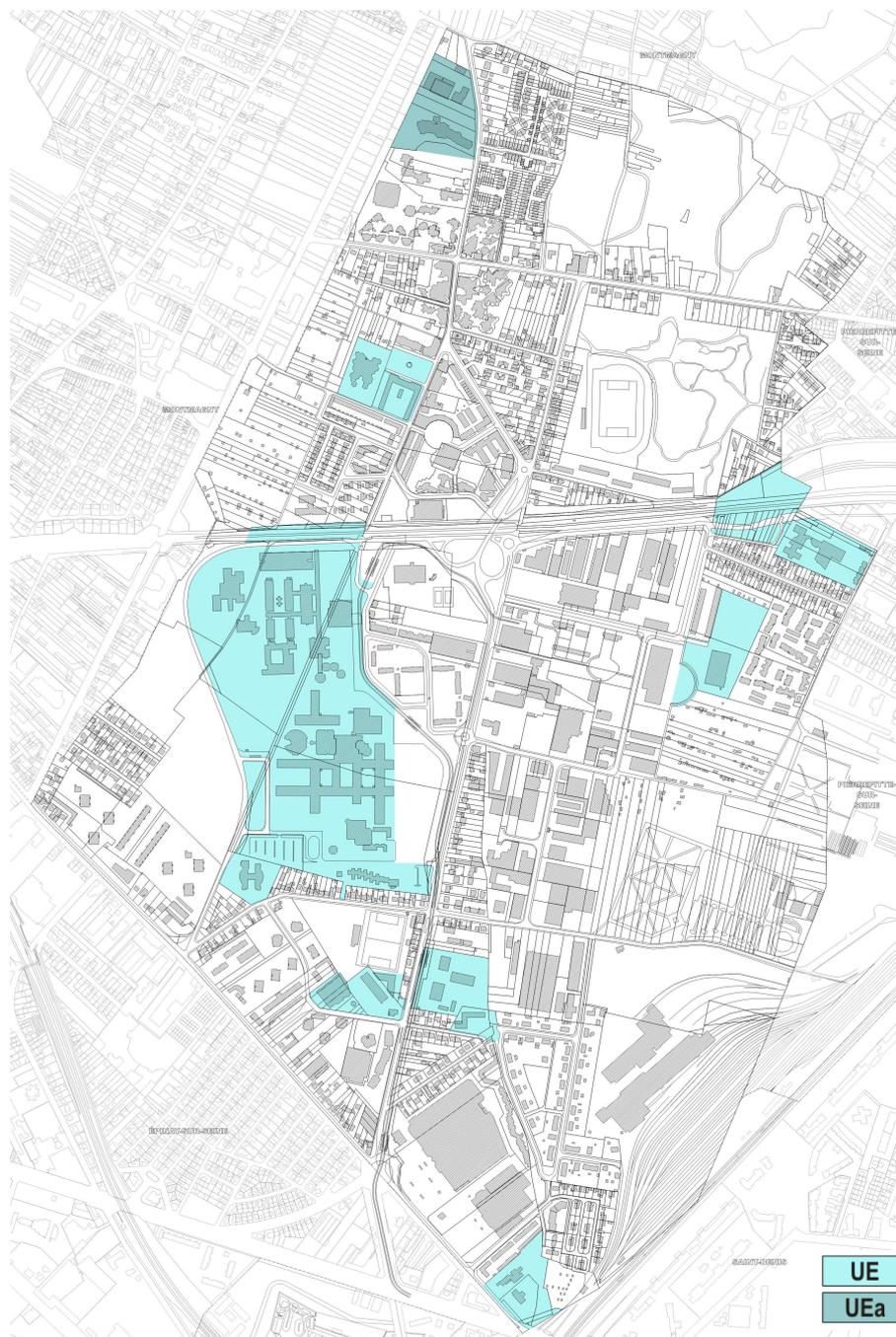
Une meilleure intégration dans le tissu urbain (article 10)

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 35 hectares, soit 15% du territoire communal.

La zone UE (32,5 ha) regroupe des équipements aussi variés que :

- l'université Paris XIII ;
- les groupes scolaires communaux ;
- le gymnase Jesse Owens ;
- les collèges Jean Vilar et Lucie Aubrac ;
- 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 m².

Permettre leur évolution pour répondre aux nouveaux besoins (articles 6, 7, 8, 9 et 10)

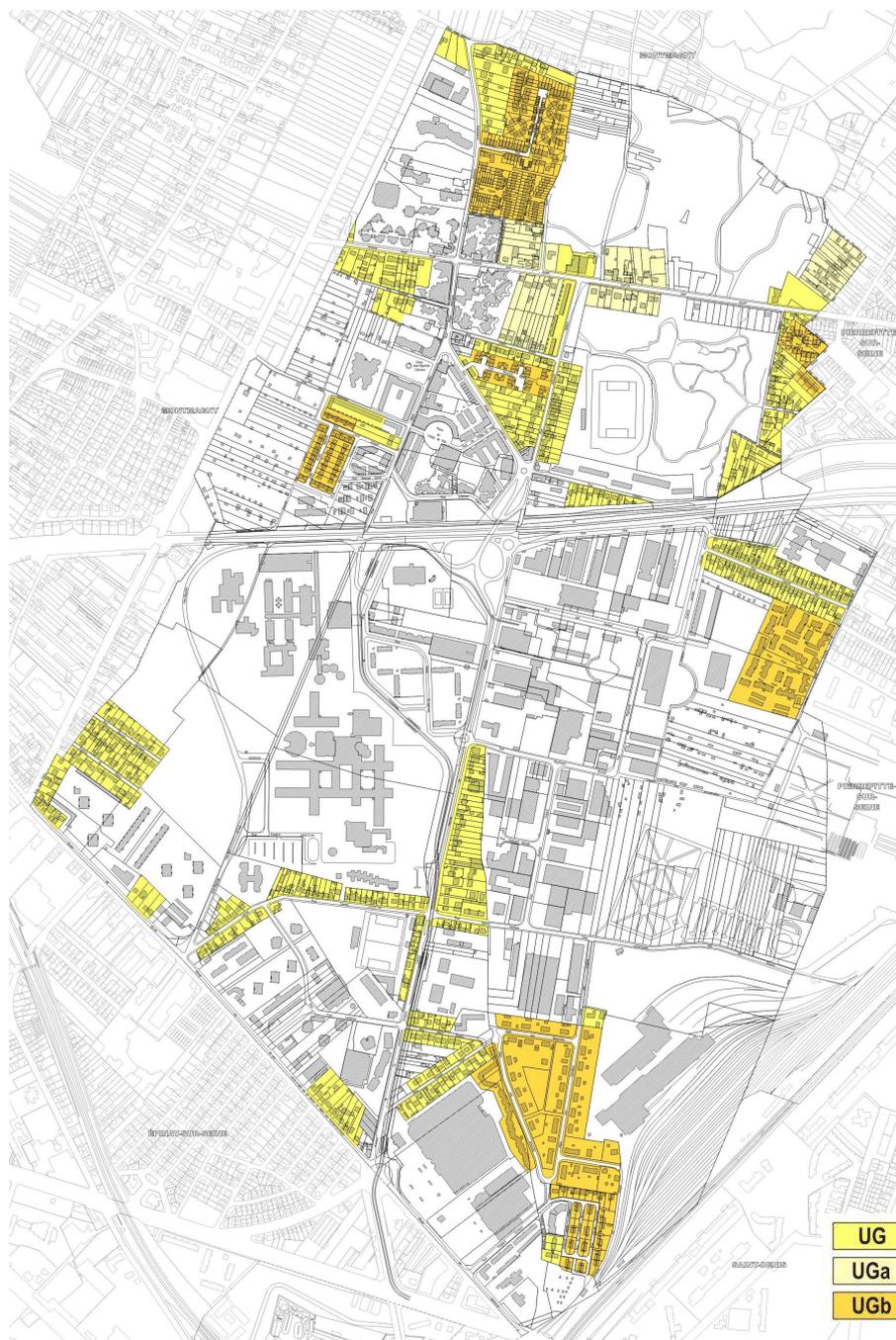
Les dispositions morphologiques sont relativement souples pour permettre le développement des équipements sur leurs emprises foncières afin de répondre aux besoins de renouvellement, de mise aux normes et d'augmentation de leur capacité d'accueil :

- 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 m² 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 m²) 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.



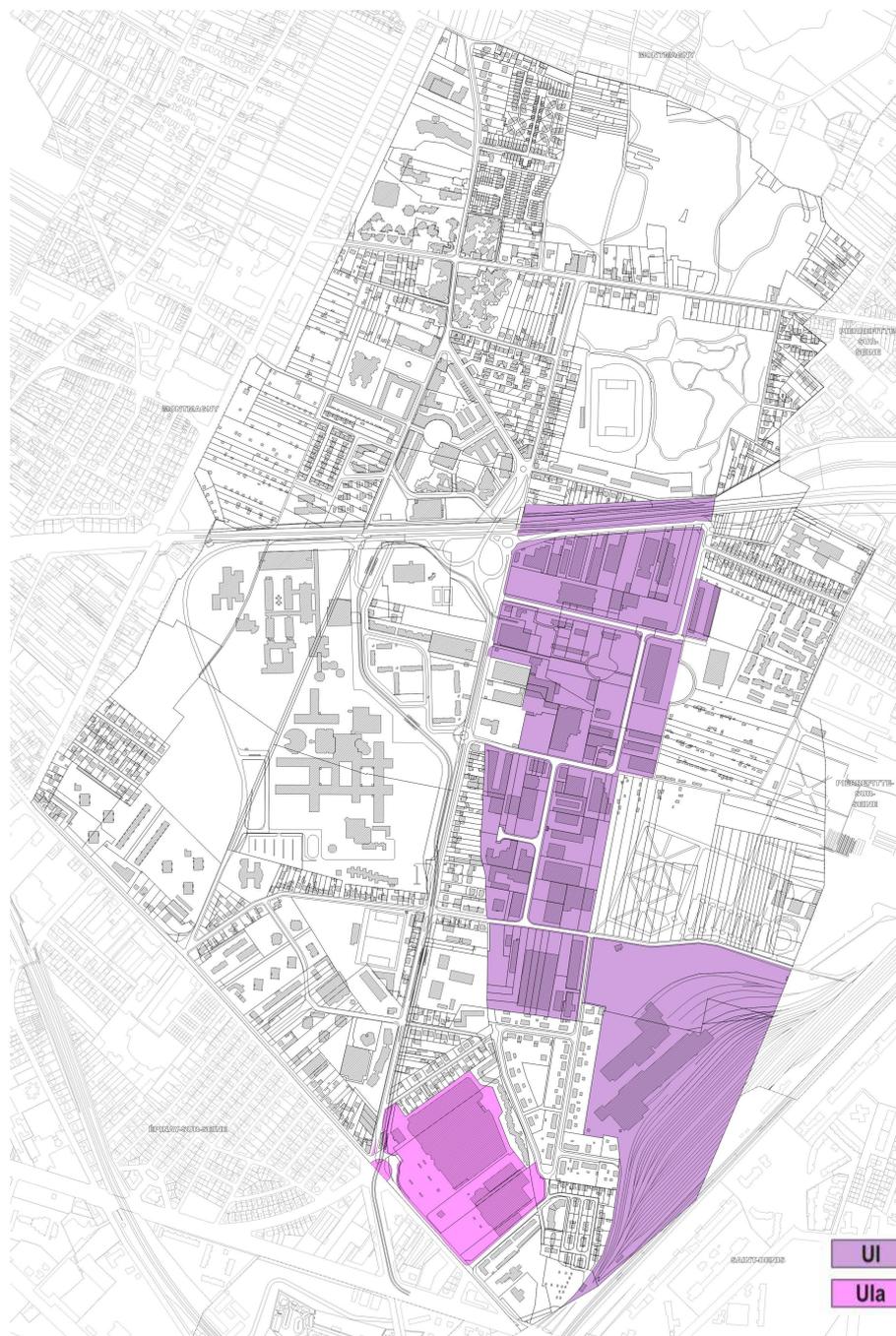


Secteur UGa – avenue Jean Jaurès



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 recombinaison 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 14 hectares, soit 6% du territoire communal.

Elle est composée uniquement de 3 secteurs correspondant chacun à un espace de projet.

Le secteur UP1 (2,5 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 Villeteuse-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 Villeteuse ;
- 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

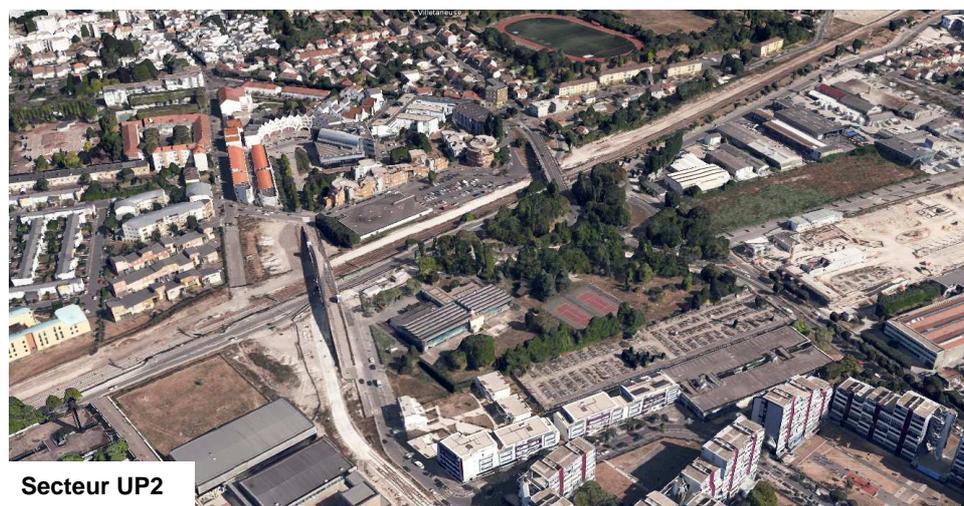
Les destinations des constructions varient selon les objectifs recherchés pour chaque secteur et sont encadrées par les OAP.

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 m².

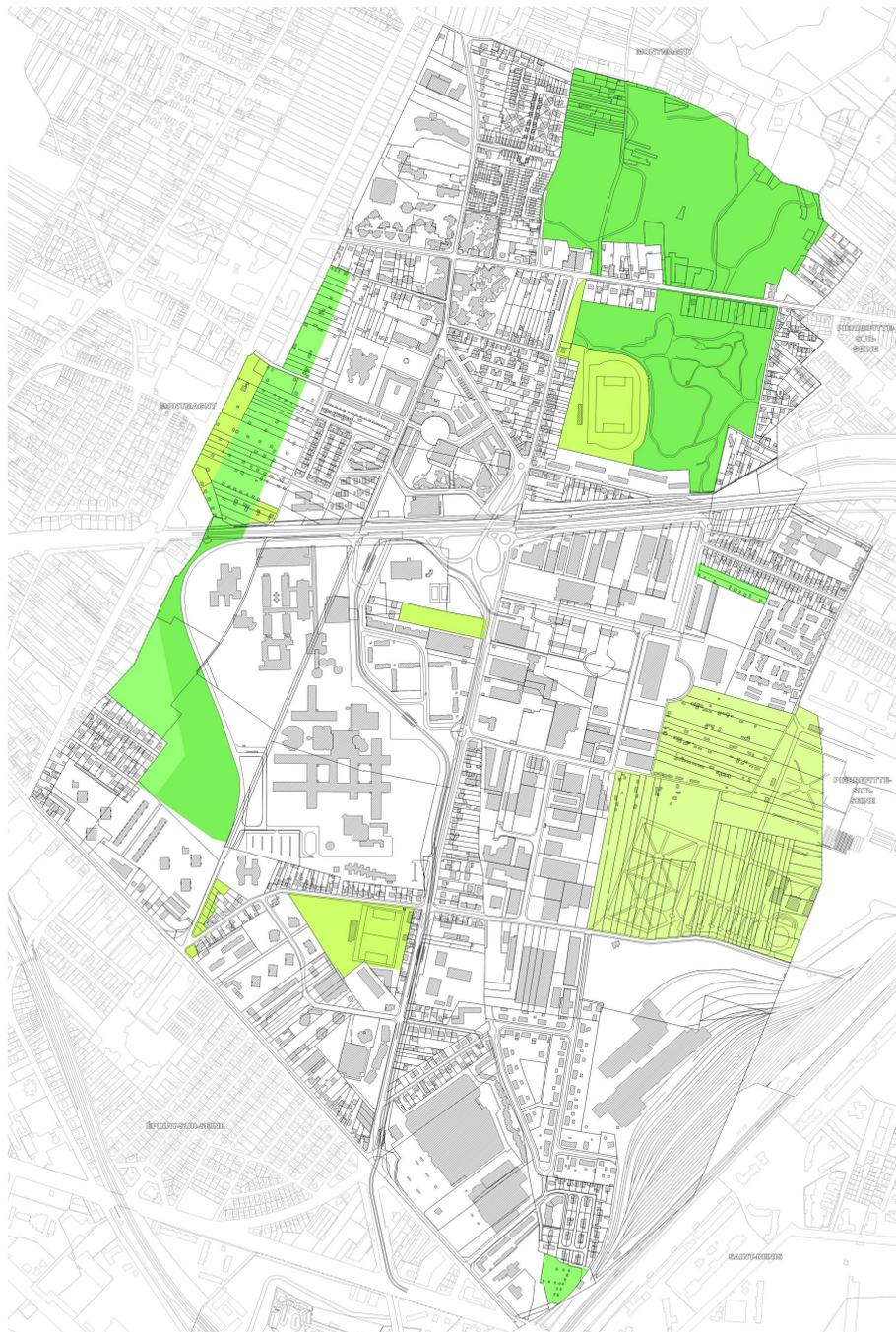
Le secteur UP2 a une vocation mixte regroupant les fonctions d'un centre ville. Seuls les entrepôts sont interdits, l'artisanat et l'industrie sont soumis à des conditions particulières.

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 m².

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 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 58 hectares, soit 25% 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 (6 hectares) est destiné aux jardins ouvriers et familiaux présents sur différents sites (les Aulnes et les Marais, le Vert Galant, etc.) ;
- le secteur Np (27hectares) correspond à la prairie de l'Université et 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 (7 hectares) concerne essentiellement :

- les stades Dian et Bernard Lama ;
- le parc Carnot ;
- la frange ouest des jardins ouvriers des Aulnes et des Marais.

◆ **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.

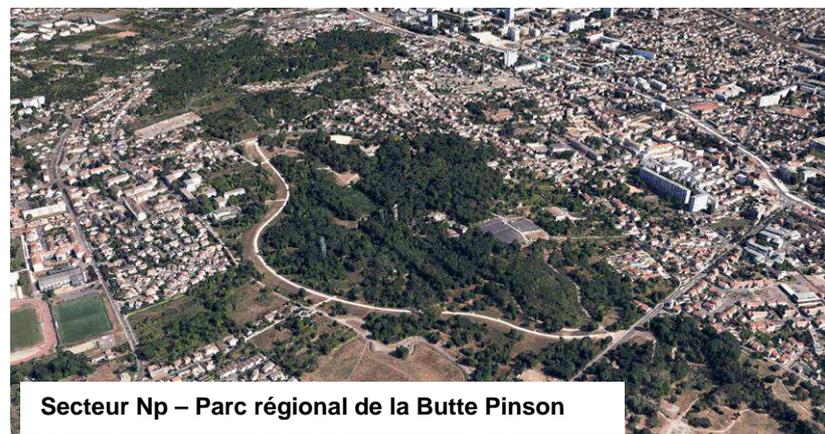
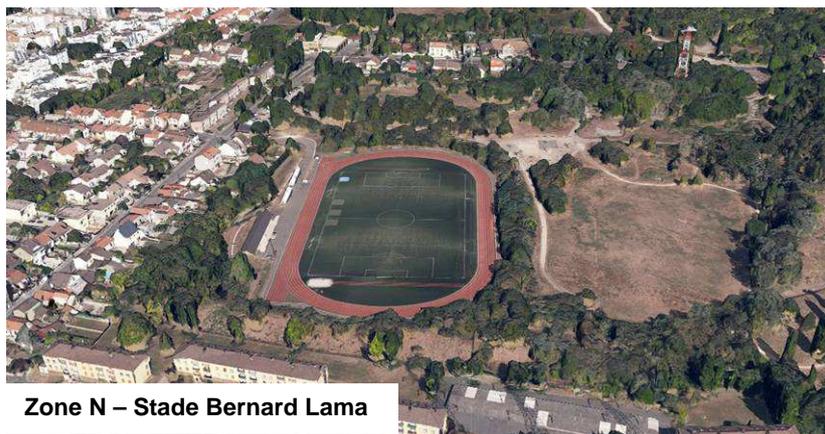
Les occupations et utilisations du sol autorisées sont celles nécessaires à la gestion de chacun des types d'espaces.

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 m² 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 villetaneusiens.

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.

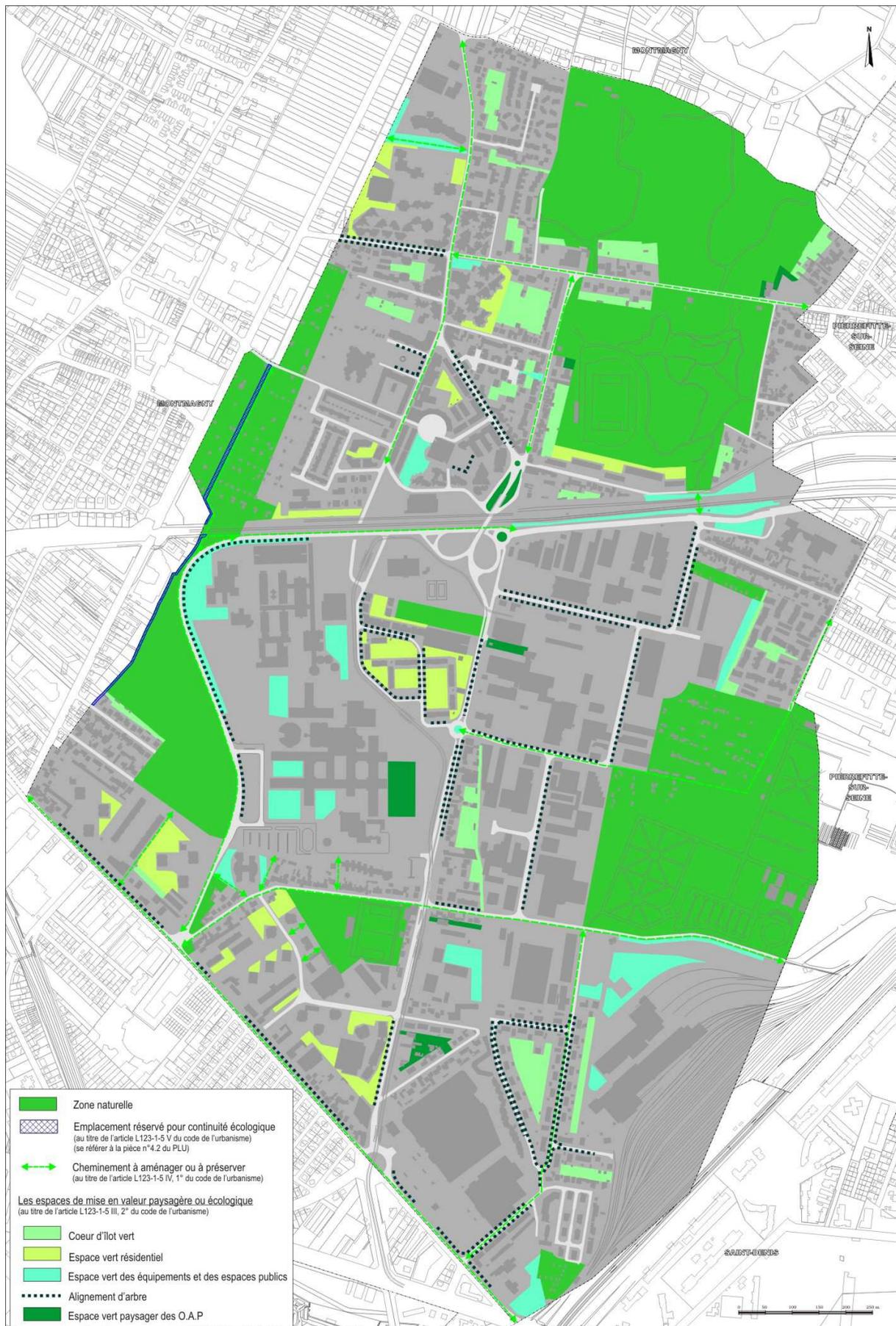
La superficie cumulée de ces espaces représente environ 16 hectares, soit 7% du territoire communal.

Ces espaces, insérés dans le tissu urbain, sont classés en zone urbaine. En additionnant les zones naturelles classées en zone N, plus de 74 hectares sont protégés à Villetaneuse, 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 Villetaneuse 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 la 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'intègre.

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 m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte en transport en commun structurante ;
 - 1 place pour 60 m² 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 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- Activités, commerces de plus de 500 m² 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.

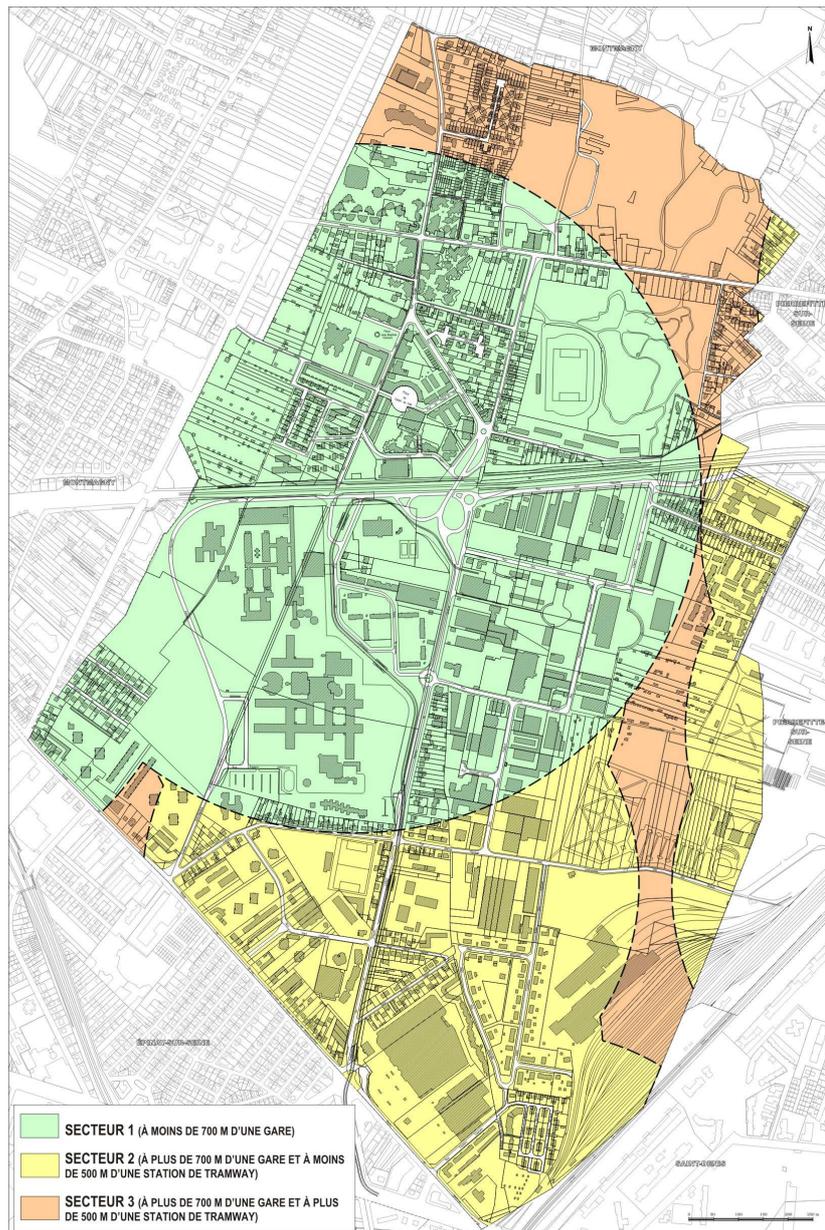
Par ailleurs, la correspondance entre chambre (résidences étudiantes, sociales et d'hébergement des personnes âgées) et logement est celle retenue dans le Plan Local de l'habitat, à savoir 1 logement = 3 chambres.

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 m² de surface de plancher dans le secteur 1, de 60 m² de surface de plancher dans le secteur 2, de 50 m² 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 m² de surface de plancher, puis une place par tranche de 50 m² 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 Villetaneuse est structuré selon le contenu défini à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

Le règlement du PLU de Villetaneuse 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 Villeteuse 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 autant d'espaces en zone naturelle (58 hectares) que le POS (58 hectares).

Les principaux changements d'espaces concernés sont principalement :

- le passage en zone UE 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.

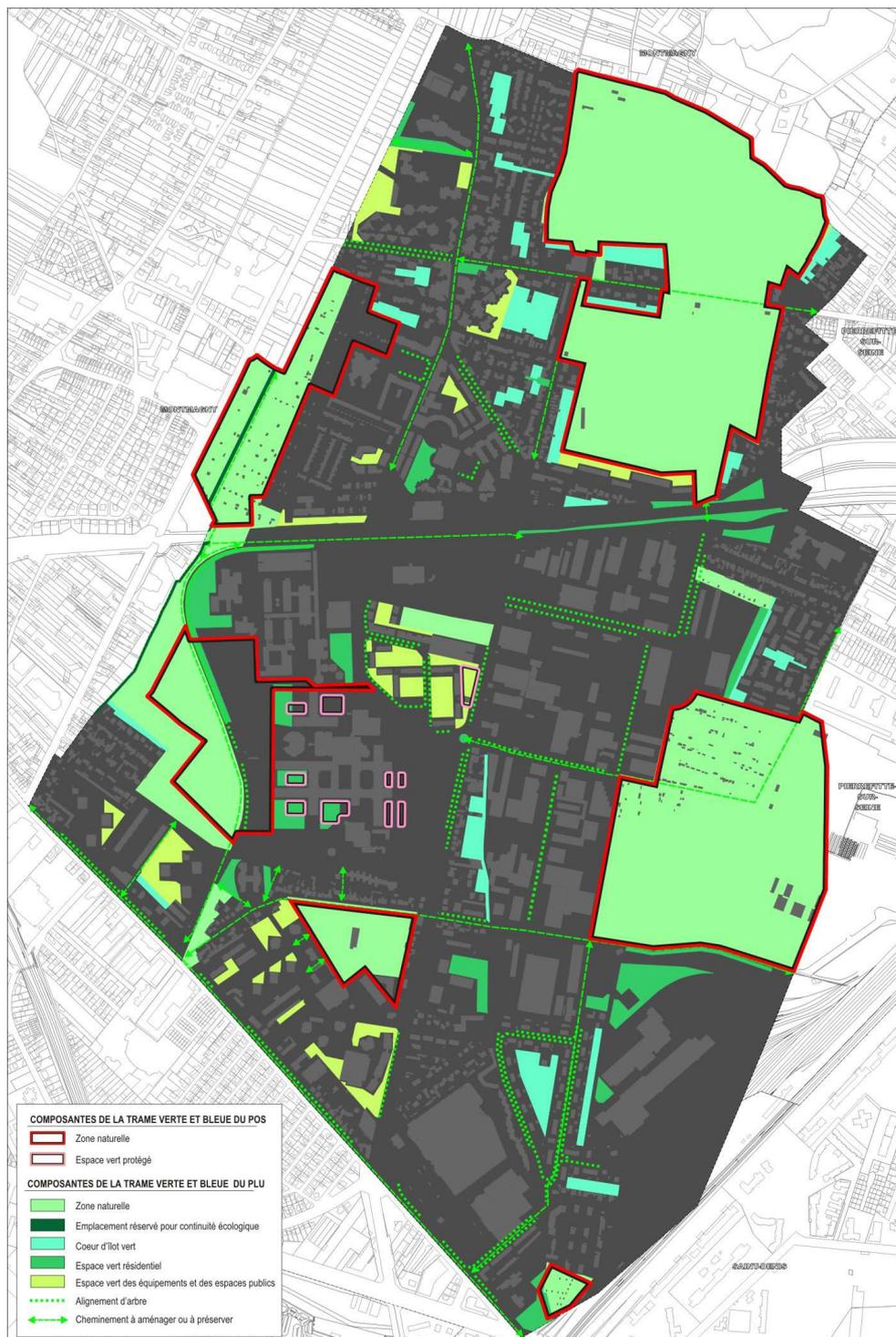
A l'inverse, de nouveaux espaces sont classés en zone naturelle. Il s'agit principalement des jardins familiaux situés chemin Derrière le Château, du cimetière du centre ville, de la prairie de l'Université, à l'ouest de l'avenue Jean-Baptiste Clément.

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 74 hectares sont protégés à Villeteuse (presque un tiers du territoire communal), soit 15 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	172
Zone d'urbanisation future	3	0
Zone naturelle	58	58

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
		230,7	230,7	100

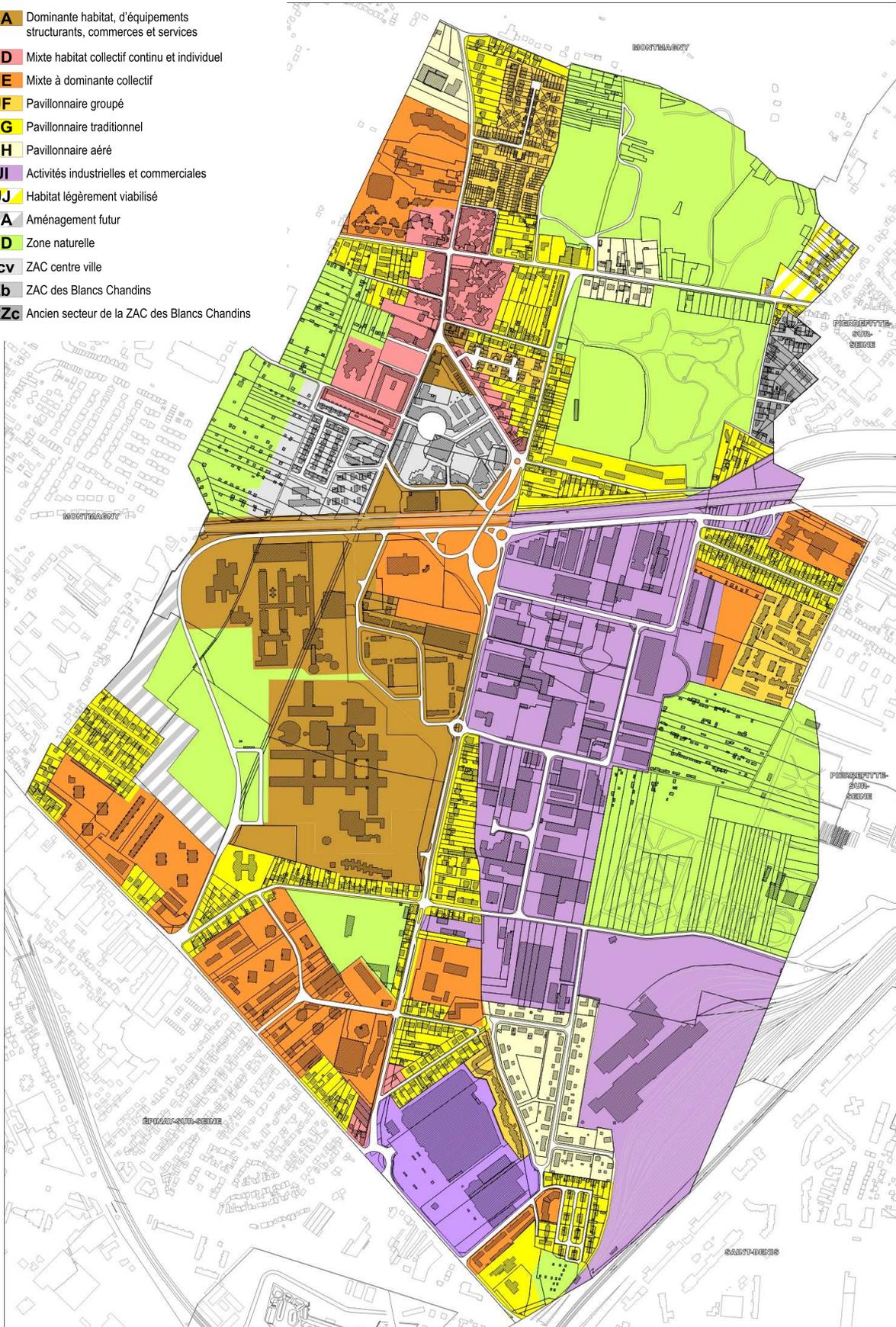
Les superficies des zones dans le PLU

	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	32,5	34,7	15,0
	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	41,4	48,3	20,8
	UI a	6,9		
Espaces de projet	UP 1	2,5	13,7	6,0
	UP 2	6,8		
	UP 3	4,5		
Zones naturelles	N	7,2	58,2	25,2
	N c	17,8		
	N j	6,4		
	N p	26,8		
		230,7	230,7	100

4.4.2 Présentation synthétique de l'évolution spatiale du zonage

Le zonage du POS

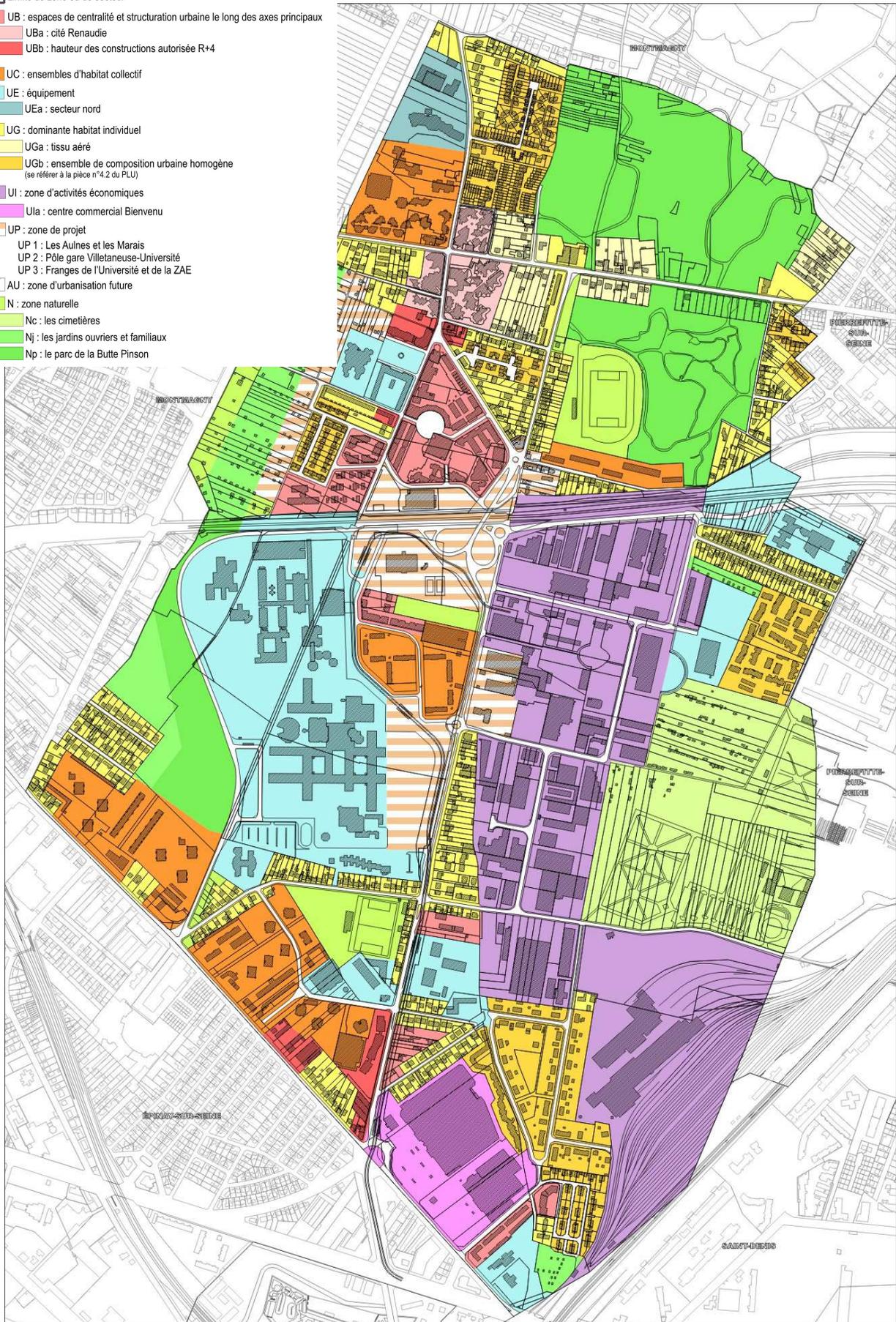
- UA** Dominante habitat, d'équipements structurants, commerces et services
- UD** Mixte habitat collectif continu et individuel
- UE** Mixte à dominante collectif
- UF** Pavillonnaire groupé
- UG** Pavillonnaire traditionnel
- UH** Pavillonnaire aéré
- UI** Activités industrielles et commerciales
- UJ** Habitat légèrement viabilisé
- NA** Aménagement futur
- ND** Zone naturelle
- Zcv** ZAC centre ville
- Zb** ZAC des Blancs Chandins
- ExZc** Ancien secteur de la ZAC des Blancs Chandins



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 concourir, à son échelle, à la production des 4 200 logements par an prévus par le C.D.T. à l'échelle de la Communauté d'agglomération, avec une production attendue dans les 15 ans à venir d'environ 1 300 logements dont 280 logements étudiants ;
- de limiter les extensions urbaines à 2% 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 » (ainsi qu'est identifiée Villeteuse), 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 Villeteuse 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 identifiées dans le NPNRU, 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 58 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 limitée à la frange est des jardins ouvriers. Ces espaces, en majorité propriété de l'EPA Plaine de France, faisaient partie de la ZAC centre-ville.

5.3 LA CAPACITE D'ACCUEIL

5.3.1 Les capacités des espaces de projet

Ces espaces de projet sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation. Ils sont classés dans les zones UP et UB. Dans ces espaces est attendue une densité minimale d'environ 70 logements par hectare (hors espaces publics).

Ceux-ci concernent des secteurs de densification et de mutation :

- le pôle gare Villetanneuse-Université où environ 3 hectares sont destinés à accueillir des constructions, soit 430 logements minimum ;
- les secteurs UB de l'avenue de la Division Leclerc où environ 1,2 hectares sont destinés à accueillir des constructions, soit 80 logements minimum ;
- les franges de la ZAE où environ 1,3 hectares sont destinés à accueillir des constructions, soit 90 logements minimum ;
- 500 logements étudiants sur l'îlot des Poiriers dont 220 sont en cours de réalisation.

Un seul espace de projet en extension urbaine est prévu : le secteur des jardins des Aulnes et des Marais où environ 2 hectares sont destinés à accueillir des constructions, soit environ 140 logements.

Le nombre de logements attendu dans ces espaces de projet est de 740 logements familiaux et de 500 logements étudiants.

5.3.2 Le potentiel de densification du diffus dans les espaces d'habitat

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 constructions basses

Ces espaces correspondent à la zone UG. La zone UG couvre des espaces aux morphologies et aux densités variées, qui ne se limitent pas à de l'habitat individuel de type pavillonnaire.

Les principales dispositions réglementaires consistent en :

- emprise au sol de 50% (+10% par rapport au POS) ;
- hauteur maximum de R+1+c (cas général) ;
- possibilité de s'implanter en limite séparative.

Les règles d'implantation et d'emprise au sol des constructions permettent une densification de ces espaces. Elles permettent la réalisation de petits collectifs et de maisons de ville.

Exemples à Villeteuse de typologies possibles en zone UG

Rue Edouard Vaillant



85 logements par hectare
Coefficient d'emprise au sol : 30%
Hauteur : R+1

Rues Marguerite Yourcenar / André Malraux



58 logements par hectare
Coefficient d'emprise au sol : 38%
Hauteur : R+1

Le calcul se base sur une hypothèse basse soit une densité attendue de 30 logements minimum par hectare soit 1 logement pour 330 m² de terrain (hors division de logement). La surface totale de la zone UG est de 38 ha (hors voirie), soit un potentiel minimum de 1 150 logements.

Exemple de potentiels de densification

Rue Jean Renaudie (UGa)



Surface globale : 0,6 ha
 Nombre de logements : 10
 Densité actuelle : 6 logements par hectare

Densités potentielles :

- Hypothèse habitat pavillonnaire classique :
30 logements par hectare => +8 logements
- Hypothèse maisons de ville (type centre ville) :
58 logements par hectare => +25 logements
- Hypothèse habitat intermédiaire (rue Edouard Vaillant) :
85 logements par hectare => +41 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% (+10% à +20% par rapport au POS) ;
- 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 en retenant un ratio de 75 m² 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.

Exemples de potentiels de densification

Rue Roger Salengro (UBb)



Secteurs à fort potentiel de densification = 0,3 ha environ
 soit un potentiel de 50 logements minimum

Route de Saint-Leu (zone UBb)



Saint-Leu (zone UC)



◆ **La capacité d'accueil totale dans le diffus est de 5 200 logements.**

La capacité d'accueil théorique des 3 zones (UB, UC et UG) est de 5 200 logements.

Compte tenu des 4 500 logements recensés à Villeteuse, le potentiel de densification dans les espaces d'habitat est donc de 700 logements (5 200 – 4 500), soit une augmentation de 15,6%.

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 1 090 logements familiaux qui se répartissent entre :

- 350 logements en densification du diffus, étant considéré un taux de réalisation dans les 15 ans de 50% du potentiel théorique de 700 logements supplémentaires (cf. 5.3.2 précédent) ;
- 740 logements dans les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation, ces opérations devant toutes être réalisées dans les 15 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 700 autres (1 090 – 390) logements produits contribueront à l'augmentation de la population, soit 1 890 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.

5.3.4 Les capacités d'accueil dans les autres espaces

Les espaces à destination d'équipements

Ces espaces sont classés en zone UE. Les dispositions réglementaires de cette zone 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, notamment :

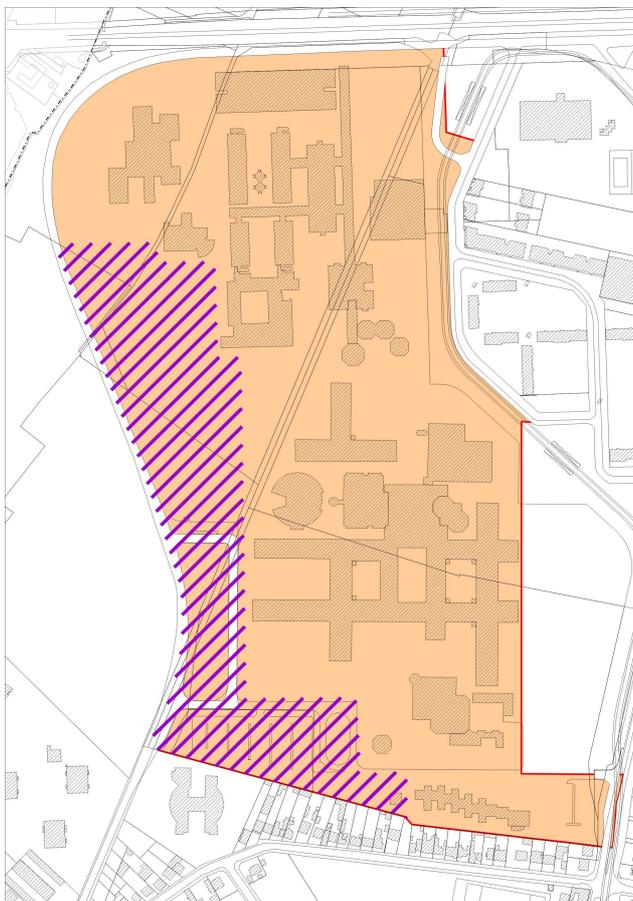
- l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée (contrairement au POS : 50%);
- une règle souple d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives ;
- le nombre de niveaux n'est pas réglementé même si la hauteur des constructions est limitée à 20 mètres (cas général)

Ces dispositions permettent, notamment, la densification des espaces d'équipements présentant un important potentiel :

- principalement sur le site de l'université ;
- sur le terrain du gymnase Jesse Owens ;
- sur le site des serres communautaires.

Les espaces d'équipements à fort potentiel de densification

Le site de l'université



Le gymnase Jesse Owens et les serres communautaires



Les espaces à destination d'activités économiques

Les espaces destinés exclusivement à accueillir des activités économiques sont classés en zone UI et correspondent essentiellement à la ZAE du Château. Les dispositions morphologiques sont relativement souples pour permettre l'implantation de nouvelles activités et l'évolution des activités présentes :

- l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% (+10% par rapport au POS) ;
- une règle souple d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives ;
- l'implantation de deux constructions sur un même terrain n'est pas réglementée (contrairement au POS).

Nonobstant l'évolution des activités présentes, la ZAE présente un certain nombre de terrains libres ou faiblement occupés, répartis en son sein, qui représentent l'essentiel du potentiel de densification, exploitable en application des règles de la zone UI.

La densification de la zone d'activité engendrera une augmentation sensible du nombre d'emplois dans la zone, concourant à une évolution de la densité humaine sur le territoire communal.

Les espaces de la ZAE à fort potentiel de densification



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>POPULATION ET LOGEMENT</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"> - du nombre de voitures et donc de la circulation automobile ayant une incidence sur la qualité de l'air - de la consommation en eau et en énergie - du volume des déchets à traiter - des besoins en matière d'équipements collectifs <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 Villetaneuse 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"> - l'isolation par l'extérieur des constructions existantes - l'installation de dispositifs d'ENR - la création de locaux nécessaires au tri sélectif <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
POPULATION ET LOGEMENT (suite)	Poursuivre l'amélioration de la qualité du parc de logements	<ul style="list-style-type: none"> - réduction de la consommation d'énergie par une meilleure isolation des constructions existantes - réaménagement des espaces communs extérieurs 	<p>Les dispositions du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - favorisent l'isolation par l'extérieur des constructions existantes - préservent les espaces communs végétalisés
	Favoriser les parcours résidentiels	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - les opérations de constructions engendrent une plus forte imperméabilisation des sols 	<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"> - maintien, dans les futures opérations, de la diversité des modes d'habiter pour répondre aux besoins du plus grand nombre - régulation de la densité urbaine à l'échelle de la ville pour conserver l'identité de la commune et les différents modes d'habiter 	<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>
ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES	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"> - un rapprochement des sites d'activités des espaces à dominante résidentielle susceptibles de créer des nuisances, voire des risques - un trafic de poids lourds sur des axes traversant de nouvelles zones résidentielles 	<p>Les dispositions du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - organisent l'accueil des activités économiques dans des zones spécialisées couvrant 48 hectares (21% du territoire communal) - interdisent l'implantation d'activités susceptibles d'engendrer des risques incompatibles avec la proximité d'habitations - obligent à la création de zones tampons quand l'activité jouxte des espaces d'habitats <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
ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES (suite)	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"> - linéaires de rez de chaussée actif - orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les sites de projet (zone UP)
	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.
TRANSPORTS, DEPLACEMENTS, CIRCULATIONS DOUCES	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
TRANSPORTS, DEPLACEMENTS, CIRCULATIONS DOUCES (suite)	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.
ÉQUIPEMENTS	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
ÉQUIPEMENTS (suite)	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, Villetaneuse étant un site réunissant les critères pour accueillir un EHPAD
PAYSAGE ET PATRIMOINE	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 Villetaneuse	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 Villetaneuse. 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"> - Division en secteurs de la zone N pour une règle adaptée aux caractéristiques et usages de chaque espace - Emplacement réservé pour continuité écologique (renaturation du ru d'Arra) - OAP de la Butte Pinson – avenue Jean Jaurès, des Aulnes et des Marais (jardins ouvriers)
QUALITES ENVIRONNEMENTALES	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"> - amélioration de l'isolation thermique des constructions - encourager la performance environnementale - développement d'autres modes de production énergétique 	<p>L'article 11 précise plusieurs dispositions, entre autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le choix des matériaux doit privilégier leur performance énergétique et limiter l'impact environnemental - protections solaires extérieures en fonction de l'orientation des constructions - toitures végétalisées autorisées - 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. <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"> - assurer des continuités écologiques et paysagères - agir en faveur de la biodiversité - garantir aux habitants des espaces de vie paysagers et récréatifs, publics ou privés - gérer les eaux pluviales dans la conception des opérations 	<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>

QUALITES ENVIRONNEMENTALES (suite)	Prévenir les risques naturels	<p>Anticiper et prendre en compte les risques doivent permettre de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantir au mieux la sécurité des biens et des personnes - limiter le nombre d'habitants susceptibles d'être exposés 	<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 aérodromes (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
POPULATION ET LOGEMENT	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
POPULATION ET LOGEMENT (suite)	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
ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES	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
	Valoriser le centre commercial			Direction du Développement Economique de Plaine Commune

Thèmes	Orientations thématiques du PADD	Impacts à observer	indicateurs	sources
TRANSPORTS, DEPLACEMENTS, CIRCULATIONS DOUCES	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 CD 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
ÉQUIPEMENTS	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 départemental de la Seine-Saint-Denis

Thèmes	Orientations thématiques du PADD	Impacts à observer	indicateurs	sources
PAYSAGE ET PATRIMOINE	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"> - Proportion des permis de construire ayant fait l'objet d'une étude paysagère - Qualité de la réhabilitation du bâti - Nombre et localisation des constructions et de logements réhabilités 	Services instructeur du droit des sols (analyse des permis de construire) Bilan des conventions : <ul style="list-style-type: none"> - qualité réhabilitation du parc privé et social - qualité constructions neuves (Plaine Commune)
	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"> - Travaux et aménagements réalisés pour assurer la mise en réseau des entités vertes - Etat de la connaissance sur la biodiversité à Villeteuse 	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 départemental 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 départemental 93 (direction de l'eau et de l'assainissement)

Thèmes	Orientations thématiques du PADD	Impacts à observer	indicateurs	sources
QUALITES ENVIRONNEMENTALES	Agir pour la performance énergétique dans l'aménagement	Evolution de la consommation d'énergie par logement	<ul style="list-style-type: none"> - Principes constructifs utilisés en faveur de l'isolation thermique - Nombre de logements faisant l'objet de travaux d'isolation - Nombre de logements bénéficiant d'installations ENR - Nombre de constructions bénéficiant de toitures végétalisées et surfaces concernées - Nombre de logements livrés BBC 	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"> - Surface et ratio d'espaces verts maintenus ou créés (privés et publics), dont la part de pleine terre - Choix des essences plantées (végétation, arbres, etc.) 	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"> - Evolution des superficies imperméables du territoire - Conformité des nouvelles installations d'assainissement et mise aux normes des installations existantes - Evolution des risques naturels impactant la commune - Principes constructifs utilisés pour prendre en compte les mouvements de terrain et le retrait-gonflement des argiles 	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 départemental 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"> - Nombre de personnes concernées - Principes constructifs utilisés pour l'isolation phonique - Evolution du trafic routier moyen sur les principaux axes 	Services instructeur du droit des sols (analyse des permis de construire, des déclarations préalables) Données INSEE Conseil départemental 93