

MAIRIE DE VILLIERS LE BEL

Arrêté du maire de Villiers le Bel du 15 février 2022

ENQUETE PUBLIQUE

***Modification numéro 1 du Plan Local
d'Urbanisme (PLU) de Villiers le Bel***

Commissaire enquêteur : Philippe Pion, Val d'Oise

Dossier n°E 21 0000 68/95

Destinataire : Monsieur le maire de Villiers le Bel

DOCUMENT N° 1

Rapport d'enquête

DOCUMENT N° 2

Conclusions motivées

DOCUMENT N° 3

Annexes diverses sur le déroulement de l'enquête

*Ces trois documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés.
Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de présentation et de lecture.*

Sommaire

	page
DOCUMENT 1 - RAPPORT D'ENQUÊTE	
<i>I – GÉNÉRALITÉS</i>	5
I-1 présentation de la commune de Villiers le Bel	5
I-2 objet de l'enquête	6
I-3 cadre juridique	6
I-4 composition du dossier d'enquête	7
I-5 déroulement de l'enquête	7
I-5.1 préparation de l'enquête et des mesures de publicité	8
I-5.2 conditions d'accueil du public	8
I-5.3 recueil des observations	8
I-5.4 contacts divers au cours de l'enquête	9
<i>II – EXAMEN DES DOCUMENTS SOUMIS À L'ENQUÊTE</i>	9
II-1 délibération du 14/12/2022	9
II-2 le rapport de présentation	10
II-2.1 l'étude environnementale	11
II-3 présentation des éléments de la modification n°1 du PLU	14
II-3.1 permettre la réalisation d'un collège	14
II-3.2 modification de zonage	15
II-3.3 modification des OAP	15
II-3.4 modification de règlement	16
II-3.5 mise à jour du rapport de présentation	16
II-3.6 évaluation environnementale	16
II-3.7 mise à jour des annexes	17
II-4 décisions de la MRAe	17
II-4.1 avis délibéré portant obligation de réaliser une évaluation environnementale	17
II-4.2 mémoire en réponse de la ville de Villiers le Bel	18
II-4.3 deuxième avis délibéré de la MRAe en date du 17/03/2022	18
II-5 Avis des PPA	19

<i>III – ANALYSE DÉTAILLÉE DES OBSERVATIONS AU COURS DE L'ENQUÊTE, QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR, RÉPONSES DE LA VILLE</i>	19
III-1 deuxième avis de la MRAe en date du 17/03/2022	20
III-2 examen des remarques formulées sur le registre et internet	21
III-3 examen des avis délivrés par les PPA	22
<i>IV - CONCLUSIONS SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE</i>	27
DOCUMENT 2 - CONCLUSIONS MOTIVÉES	28
DOCUMENT 3 - ANNEXES DIVERSES SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	32
Annexe 1 : arrêté du maire prescrivant l'ouverture de l'enquête publique en date du 15 février 2022	
Annexe 2 : certificat d'affichage	
Annexe 3 : photos des panneaux	
Annexe 4 : annonces légales 2 et 3 mars 2022	
Annexe 5 : annonces légales 23 et 25 mars 2022	
Annexe 6 : les 8 avis des PPA	
Annexe 7 : 2ème avis motivé de la MRAe	

Document 1 : Rapport d'enquête

I- GÉNÉRALITÉS

I-1 Présentation de la commune de Villiers le Bel

Les éléments du rapport de présentation concernant la population, l'habitat et l'emploi s'arrêtent à 2002.

J'ai recherché dans les données locales de l'INSEE publiées en janvier 2022 des éléments plus récents allant jusqu'en 2018.

Villiers le Bel est une commune de l'est du Val d'Oise, localisée à 18 kilomètres au nord de Paris, à proximité des aéroports de Roissy et du Bourget.

Population :

- Le pic de développement de la population de la commune date des années 60 avec une progression continue mais moins forte depuis les années 80 (19 119 en 1968, 26 110 en 1980, 28 041 en 2018).
 - La densité de la population est revenue à la hausse : après un pic en 1980, suivie d'une baisse significative dans les années 1982 à 2008, on note une remontée forte depuis 2013 pour atteindre 2 841 habitants/m² en 2018.
- Les plus de 29 ans sont les plus nombreux représentant 47,6 % de la population.

Habitat :

- On recense 10 287 logements en 2018 (5 920 en 1968, 9 055 en 1980).
- 77,7 % des logements ont 3 pièces et plus,
- 48,6 % des ménages sont à VDB depuis plus de 10 ans,
- 34,3 % des occupants sont propriétaires de leurs logements et 64,6 % locataires,
- 68,7 % des habitants ont au moins une automobile.

Formation / Emploi :

- 35,1 % des habitants n'ont aucun diplôme et 40 % un niveau de formation supérieur à post bac.
- 69,9 % appartiennent à la population active.
- 2 556 chômeurs en 2018 représentent un taux de chômage de 20,7 % sur l'ensemble de la population et 32,4 % dans les 15 à 24 ans.

Activité économique :

Il y a 5 144 emplois sur Villiers le Bel, 10 000 personnes de 15 ans et plus qui ont un emploi et 1 974 travaillent sur la commune de résidence.

Création d'entreprises :

Il y a 511 créations d'entreprises à Villiers le Bel en 2020, en forte progression. Elles étaient moins de 200 en 2011 (répertoire des activités INSEE).

Entreprises et emplois :

Il y a 470 entreprises employant 4 414 salariés (fichier INSEE / Flores).

56,4 % de ces établissements concernent le commerce, les transports et les services ; 23 % le BTP ; 16 % les administrations.

71,5 % des entreprises ont moins de 10 salariés.

Coopération intercommunale :

Jusqu'à la fin 2015, Villiers le Bel appartenait à la communauté d'agglomération Val de France.

Dans le cadre des lois MAPTAM et NOTRE, la communauté d'agglomération Roissy Pays de France a été créée le 1^{er} janvier 2016 avec 42 communes et presque 350 000 habitants. Ce qui en fait une des plus importantes d'Île de France avec la caractéristique d'être interdépartementale.

Roissy Plaine de France dispose de 10 compétences obligatoires.

Les compétences obligatoires sont : le développement économique, l'aménagement de l'espace communautaire, l'équilibre social de l'habitat, l'accueil des gens du voyage, la gestion des déchets, la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations, la gestion de l'eau potable (sur les communes de Seine et Marne), l'assainissement, la gestion des eaux pluviales urbaines.

I-2 Objet de l'enquête

Par lettre en date du 24/12/2021, monsieur le maire de Villiers le Bel a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°1 du PLU de la commune.

I-3 Cadre juridique

L'arrêté du maire (annexe1) prescrivant l'ouverture de l'enquête publique a été pris le 15/02/2022 en visant :

- Le code général des collectivités territoriales ;
- Le code de l'environnement ;
- Le PLU de la commune de Villiers le Bel approuvé par la délibération du conseil municipal du 29/09/2009 ; modifié par les délibérations du conseil municipal des 29/09/2011, 20/09/2013 et 7/02/2014 ; révisé et approuvé par délibération du conseil municipal en date du 2/2/2018 et modifié en date du 27/09/2019 ; mis à jour en date du 4/02/2021 ;
- L'arrêté n° 330/2021 en date du 29/07/2021 du conseil municipal prescrivant la modification n°1 du PLU ;
- La délibération du 14/12/2021 du conseil municipal tirant le bilan de la concertation préalable à la modification n°1 du PLU ;
- Les pièces du dossier de modification n°1 du PLU soumis à l'enquête publique ;

- La décision en date du 10/01/2022 du président du tribunal administratif de Cergy Pontoise, désignant Philippe Pion comme commissaire enquêteur.

I-4 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête était composé comme suit :

- L'arrêté du maire en date du 15/02/2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur la modification n°1 du PLU ;
- La délibération du conseil municipal du 14/12/2021 tirant le bilan de la concertation préalable (41 pages) ;
- Le rapport de présentation sur le PLU de Villiers le Bel (380 pages) ;
- Les propositions pour la modification n°1 du PLU (131 pages) ;
- La décision de la MRAe en date du 15/07/2021 portant obligation d'intégrer une évaluation environnementale (6 pages) ;
- Le mémoire en réponse de la ville de Villiers le Bel sur la décision de la MRAe (4 pages) ;
- L'avis délibéré de la MRAe du 17/03/2022 sur le retour du mémoire en réponse (6 pages) ;

I-5 Déroulement de l'enquête

Dès la sollicitation du tribunal administratif, j'ai pris attache avec Mme Boulares, responsable du service urbanisme et foncier de la ville de Villiers le Bel désignée comme responsable du dossier, pour un premier échange.

Nous avons convenu d'une réunion sur place le 20/01/2022 à 10 heures en mairie.

Au cours de cette réunion d'une heure 45, Mme Boulares, m'a présenté les enjeux de la modification du PLU, le bilan de la concertation préalable et les évolutions qui en découlent sur certaines OAP.

Nous avons convenu de la tenue de 3 permanences d'une durée de 3 heures 30, au début, au milieu et à la fin de l'enquête.

La ville de Villiers le Bel n'a pas souhaité de permanence le samedi. Elle m'a fait part de son recours à un prestataire extérieur pour la gestion du volet dématérialisation de l'enquête : j'ai souhaité disposer d'un contact préalable afin d'avoir connaissance avant l'enquête des possibilités du dispositif proposé.

Cette réunion a été suivie d'une visite rapide de la ville d'une heure en s'attardant sur les principaux points et enjeux de la modification du PLU.

La ville de Villiers le Bel tenant à présenter le bilan de l'enquête et la finalisation du PLU au conseil municipal de juin 2022, nous avons cherché à déterminer une méthode de travail pour assurer une présentation rapide à l'élus du bilan des observations et d'obtenir un retour rapide de la ville sur les questions du commissaire enquêteur.

Plusieurs contacts téléphoniques et par courriel ont suivi avec Mme Boulares, notamment sur la question des avis des PPA.

Un premier échange a eu lieu le 10/02/2022 avec Mme Dobels, de la société Préambules sur le volet dématérialisé de l'enquête. Il sera suivi de plusieurs autres au cours de la préparation et pendant le déroulement de l'enquête.

Les observations des habitants pouvaient être formulées par deux moyens : un site spécifique ouvert par Préambules et le site de la ville de Villiers le Bel.

Le prestataire a mis à ma disposition un mode d'emploi et un site expérimental.

Elle m'a informé que je devais être sollicité par eux avant le début de l'enquête pour valider le dossier soumis à l'enquête qui ne serait mis en ligne que le jour de l'ouverture. Ce qui a été fait.

Plusieurs contacts avec Mme Dobels ont lieu en mars notamment pour améliorer la lisibilité des documents soumis à enquête et pour faire face aux incertitudes quant au lancement effectif de la procédure au 18 mars.

I-5.1 préparation de l'enquête et mesures de publicité :

Nous avons convenu, au-delà des obligations légales :

- d'un affichage sur l'ensemble des panneaux d'information municipale, officialisé par un certificat d'affichage du maire (annexe 2). Finalement, j'ai été informé le 7 avril que l'affiche n'avait été apposée que sur 10 panneaux, ce qui paraît peu à l'échelle d'une ville de la taille de Villiers le Bel ;
- d'une annonce de l'enquête publique et des permanences sur 6 panneaux d'information lumineux de la ville (annexe 3) ;
- d'une information sur le site internet au moins deux semaines avant l'ouverture de l'enquête ; (dans les faits, une information lisible sur le site internet n'est intervenue dans des conditions satisfaisantes que le 11 mars, suivie d'une interruption de 5 jours au cours de la première semaine) ;
- d'une information dans le bulletin d'information de la ville le mois précédent l'enquête, qui n'a pas eu lieu faute de publication avant l'enquête publique.

L'affiche a été validée le 16/02/2022 et posée à partir du 27/02/2022.

Les annonces légales ont été publiées dans Le Parisien le 3/03/2022, le 2 mars dans la Gazette du Val d'Olse, et le 23 mars dans la Gazette du Val d'Olse et le 25 mars dans le grand Parisien.

I-5.2 conditions d'accueil du public :

Les permanences se sont tenues dans une salle du service de l'urbanisme, fléchée à partir de l'entrée de la mairie. L'accès aux services est compliqué du fait d'importants travaux en cours pour l'extension de la mairie.

En dehors des permanences, le dossier a été tenu à disposition du public au secrétariat du service urbanisme.

I-5.3 recueil des observations :

Les observations ont pu être, soit déposées sur le registre d'enquête dûment paraphé par le commissaire enquêteur, soit formulées dans un courrier adressé au commissaire enquêteur, soit

formulées par 2 canaux sur la plateforme dématérialisée permettant également de lire les avis déposés par internet ; les observations transmises par internet étant agrafées par les services municipaux au registre déposé en mairie.

I-5.4 contacts au cours de l'enquête :

Une menace forte de report de l'enquête :

Un incident est intervenu le 16/03/2022, à 2 jours du lancement de l'enquête.

Mme Boulares m'a informé le 16 mars à 17 heures que la réponse de la MRAe au mémoire en réponse de la ville n'était pas revenue ; Or il apparaissait que cet avis était obligatoire dans le déroulement de l'enquête.

Des contacts avec la MRAe laissaient espérer une réponse pour le 17 mars au matin.

Elle n'était toujours pas parvenue à 17 heures : d'où une situation de veille du commissaire enquêteur entre 18 heures et 20 heures 30, avec une interrogation sur le lancement effectif de l'enquête le 18 mars à 8 heures 30 !

Finalement, le 17 mars, à 20 heures 30, une décision de report était décidée par la ville.

Mais la MRAe a transmis son avis à 20 heures 45... Dans la nuit du 17 mars au 18 mars, le commissaire enquêteur a été sollicité par courriel pour maintenir la permanence du 18 mars et le déroulement de l'enquête dans les conditions prévues initialement : le commissaire enquêteur a pris connaissance de cette demande le 18 mars à 7 heures 30 et était présent à 8 heures 30 pour le début de la permanence.

Le directeur général des services, M. Blazy est venu le saluer dans la matinée pour le remercier de sa disponibilité.

Malheureusement, cette enquête n'a pas été un long fleuve tranquille : le commissaire enquêteur a été testé positif à la COVID le 2 avril, d'où une période de confinement et une indisponibilité pour tenir la permanence du 6 avril de 14 heures à 17 heures 30.

Un échange avec le service a conduit à décider de maintenir la permanence en visioconférence.

Ce qui a été fait : une contribution a été faite le 6 avril, ayant suscité un échange de 30 minutes avec le commissaire enquêteur avec l'aide de la responsable de service.

Un procès-verbal de synthèse a été établi par le commissaire enquêteur et remis le 26 avril 2022 à M. Halidi, maire-adjoint.

La ville a transmis son mémoire en réponse le 10 mai 2022.

II – EXAMEN DES DOCUMENTS SOUMIS À L'ENQUÊTE

Les documents soumis à enquête vont être maintenant analysés.

II-1 délibération du 14/12/2022 du conseil municipal de Villiers le Bel portant sur la concertation préalable sur la modification n°1 du PLU :

Ce dossier de 42 pages adopté à la majorité lors du conseil municipal du 14/12/2022 présente et adopte le bilan de la concertation organisée pendant quatre semaines du 18/10 au 15/11.

Cette concertation préalable s'est organisée de la manière suivante :

- Réunion de présentation à l'ouverture, en présence de 20 personnes ;

- Présentation du dossier de projet de modification sur le site internet de la ville ;
- Mise en place de 2 registres pour recueillir les observations en mairie et à la maison des services avec possibilité de prise de rendez-vous auprès des services ;
- Les observations pouvaient également être transmises par voie postale et par courriel ;

L'information concernant cette concertation s'est traduite par :

- Une information dans le grand parisien,
- La parution d'un article dans le journal municipal d'octobre 2021,
- L'affichage sur les panneaux lumineux et sur l'ensemble des panneaux publicitaires de la ville avec une affiche format « Decaux » et sur les panneaux administratifs,
- Des partages sur les réseaux sociaux de la ville (Twitter et Facebook) les 16 et 18 octobre 2021,
- La réunion du 18 octobre a permis d'informer sur les principaux thèmes de la modification.

On note dans le bilan :

- 20 participants lors de la réunion publique,
- 15 avis par le biais de l'adresse internet mise en place,
- Un courrier de l'ORT France,
- Une observation dans les registres.

Le conseil municipal du 14 décembre, dans sa délibération, tire un bilan favorable de la concertation et pointe que les objectifs de la modification ne sont pas remis en cause par les habitants et sont en cohérence avec leurs préoccupations.

Il note l'accord global sur :

- La nécessité d'un renforcement du maillage viaire, notamment sur les transports en commun à haut niveau de service ;
- Le renforcement des équipements notamment concernant les collèges ;
- Le renforcement de la protection du cadre de vie urbain et environnemental ;
- Le fait de favoriser un développement urbain équilibré aujourd'hui, mais aussi en temporisant le développement de certains secteurs.

La délibération pointe également des sujets qui restent à préciser dans la finalisation du projet et au travers l'enquête publique notamment :

- Le tracé du bus à haut niveau de service dans l'OAP des Charmettes Sud, dont le tracé est remis en cause par le propriétaire de certains terrains impactés (ORT France) ;
- La localisation du 4^{ème} collège contesté par certains participants à la concertation ainsi que le dimensionnement de ce dernier. Articulation de ce projet avec la réhabilitation du collège Saint Exupéry ;
- La volonté de maîtriser le développement urbain pour agir contre une densification excessive au travers de ce PLU ;
- L'amélioration du maillage et les conditions de déplacement pour différents modes en particulier ceux alternatifs à la voiture individuelle.

II-2 le rapport de présentation :

Ce rapport de présentation de 380 pages est la pièce la plus importante du dossier d'enquête publique.

La ville, dans un préambule cite tous les documents dans lesquels cette modification n°1 du PLU s'intègre. Elle évoque ensuite dans 7 parties les différentes thématiques de présentation de la ville :

- État initial de l'environnement ;
- Structuration du territoire ;
- Équilibre socio démographique ;
- Contexte économique ;
- Déplacement et mobilité ;
- Explications des choix retenus ;
- Évaluation environnementale.

A la fin des 5 premières parties, il est procédé à une synthèse d'une page pointant atouts, faiblesses, opportunités, menaces et se concluant par les enjeux.

Le rapport intègre l'évaluation environnementale demandée par la MRAe et se conclue par une note synthétique non technique de 12 pages résumant les conclusions essentielles de ce document.

Nous prioriserons, à ce niveau, l'analyse de ce document afin de ne pas surcharger le rapport du commissaire enquêteur avec des éléments qui ne sont pas ceux mis en débat dans l'enquête publique.

II-2.1 évaluation environnementale (résumé non technique)

II-2.1.1 présentation générale du PLU

Il faut rappeler que cette modification n°1 du PLU ne fait que compléter le Plan Local d'Urbanisme adopté par le conseil municipal de Villiers le Bel le 18/09/2015.

Les grandes orientations restent les mêmes et les documents constitutifs restent en application :

- Rapport de présentation,
- Projet d'aménagement et développement durable (PADD),
- Règlement écrit,
- Plan de zonages,
- Annexes.

Il est rappelé que ce PLU doit être compatible avec le SDRIF de 2013, le SDAGE Seine Normandie de 2016, le PGRI Seine Normandie de 2016, le PDU de l'Île de France, le TEB de l'aéroport de Roissy et prendre en compte le SRcommissaire enquêteur de l'Île de France de 2013 et les programmes d'équipement de l'Etat et des différentes collectivités.

Depuis la publication initiale du PLU, différents documents doivent être intégrés à l'évaluation environnementale :

✚ La SCOT de Roissy Plaine de France de 2019, le PLH 2020-2025 de la CA Roissy Plaine de France, le SAGE du Croult Enghien-vielle mère de 2020 ;

✚ L'avenant 2020 du contrat de développement territorial doit également être pris en compte.

Tous ces documents ont fait l'objet d'une évaluation environnementale.

II-2.1.2 état initial de l'environnement :

Cette modification n°1 du PLU a pris en compte dans son analyse :

- Le cadre physique du territoire,
- Les habitats naturels et les continuités écologiques,
- La gestion de l'eau et des déchets,
- Les pollutions et les nuisances,
- Les risques majeurs liés à l'état des sols et les risques technologiques,
- L'énergie dont un réseau de chaleur touchant 2/3 des communes avec une forte capacité d'expansion,
- Les paysages et patrimoines.

II-2.1.3 Articulation du PLU avec les documents d'urbanisme, plans et programmes.

Il est ensuite listés les éléments de l'ensemble des documents que doit intégrer le PLU de Villiers le Bel et sa modification n°1.

Sans être exhaustif on peut citer comme éléments principaux :

- * le développement de la ville sur la ville,
- * la densification raisonnée,
- * le risque d'inondation,
- * les éléments structurants des transports et le respect des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle,
- * la réalisation de 753 logements autorisés en dérogation au PEB de Roissy,
- * l'emplacement réservé pour réaliser la déviation de la RD 970,
- * l'inscription d'un emplacement réservé pour une aire d'accueil de gens du voyage.

Devrait également être pris en compte :

- le CDT Val de France de 2014 avec l'objectif de densification raisonnées sur les grands ensembles et le centre anciner, et la garantie des possibilités de développement économiques,
- les critères environnementaux du CDC Val d'Oise 2013 et le SRCAE et le SRE Ile de France 2012, PPA Ile de France 2013.

II-2.1.4 choix retenus au regard de l'environnement et justification des choix opérés vis à vis des solutions de substitution.

7 idées phares ont guidé le PLU tout au long de la procédure de révision.

Elles conduisent à 3 dossiers nécessitant un arbitrage politique.

Le volume de logements à prévoir dans les secteurs identifiés pour être densifié dans l'avenant au CDT : le CDT prévoyait 1 759 logements sur l'ensemble de la communes. Les programmes devant être essentiellement privés, la municipalité a craint une perte de maîtrise sur l'évolution de la ville. Il a donc été décidé de prévoir 750 logements sur des secteurs ciblés avec ouverture progressive.

II-2.1.5 incidences prévisibles de la révision sur l'environnement :

Par rapport au scénario de référence lié au maintien du PLU en vigueur, les effets de la révision du PLU sont les suivants :

- Cadre physique :

- la révision conduit à une préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les surfaces à urbaniser sont réduites de 70 hectares à 34 hectares. Seul le site pour la création d'une aire d'accueil des gens du voyage est maintenu.

- de nouvelles règles encadrent les projets de développement pour l'assainissement, la perméabilité des sols et d'autres précautions environnementales.

- Habitats naturels et continuité écologique :

- le PLU prévoit la consommation d'espaces agricoles à hauteur de 35 hectares.

- l'objectif est de permettre des secteurs d'urbanisation notamment autour des gare.

- la révision va avoir un impact positif sur la trame verte urbaine et des efforts de végétalisation notamment dans les OAP.

- ⑩ Espaces boisés classés :

Le périmètre dessiné au zonage ne correspondant plus à une couverture forestière effective, il a été décidé d'étendre le périmètre de l'espace boisé classé pour favoriser un reboisement et d'envisager l'aménagement d'un parc urbain et arboré.

- Maintien ou non des zones en espaces à urbaniser :

Ces zones dans le précédent PLU représentaient 70 hectares et condamnaient à terme la percée agricoles nord-sud au cœur de la commune.

Le choix est fait de réduire drastiquement ces zones pour conserver cet axe agricole considéré comme espace de respiration au SDRIF.

Néanmoins, des secteurs de création d'emplois et de logements ont été maintenus :

- un secteur de 2 hectares à l'ouest en AUG,

- un secteur de 1,2 hectare à l'ouest en UAgv,

- un secteur de 9,8 hectares au sud est en AU,

- deux secteurs de 2 hectares et de 21,4 hectares au nord est en AU2 qui nécessiteront une modification du PLU pour être mis en œuvre.

Le rapport présente les motivations de développement pour chaque secteurs.

- La gestion de l'eau et des déchets :

- L'urbanisation générera une augmentation des besoins en eau potable et des volumes assainissement à traiter. Des contraintes nouvelles vont peser sur les aménageurs pour en limiter les effets.

- les incidences de ces développements, notamment ceux liés au SCRIF et au CDT seront compensées en partie au travers des normes nouvelles sur les projets de renouvellement prévus.

⑩ Pollution et nuisances.

II-2.1.6 Incidences attendues de la modification N°1 du PLU :

Les propositions détaillées de la modification sont présentées dans le document suivant.

Il s'agit principalement de :

- l'implantation d'un 4ème collège sur Noyer Verdelet ;
- la réduction de construction sur OAP ruelle du Moulin ;
- pérenniser l'activité commerciale sur le site CASINO ;
- créer un sous secteur Ns qui permette des installations légères en zone N.

Les incidences attendues sont listées pour les points suivants :

- * cadre physique,
- * habitats naturels et continuité écologique,
- * gestion de l'eau et des déchets,
- * pollution et nuisances,
- * risques majeurs,
- * énergies,
- * paysages et patrimoine.

Vu la réduction des densités de construction, le renforcement des espaces naturels, l'impact est le plus souvent positif et parfois faiblement négatif notamment sur l'angle imperméabilisation des sols.

Des indicateurs sont présentés en fin d'évaluation pour suivre l'impact de la mise en œuvre du PLU et de sa modification N°1.

II- 3 Présentation des éléments de la modification N°1 du PLU de Villiers le Bel :

Dans un document de 131 pages, la ville de Villiers le Bel rappelle le cadre de cette modification, justifie le choix de la procédure et présente les éléments de la modification N°1 du PLU soumise à l'enquête publique.

La modification du PLU concerne les pièces suivantes du dossier approuvé en février 2018 :

- le règlement écrit, plan de zonage, OAP ;
- le rapport de présentation ;
- les annexes du dossier de PLU.

Le choix de la procédure de modification est adaptée conformément à l'article L 153-41 du code de l'urbanisme car les propositions ont pour effet, soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de ensemble des règles du Plan ; soit de diminuer ces possibilités de construire.

Les propositions sont également conformes aux demandes de la MRAC de soumettre cette modification à évaluation environnementale, même si le mémoire en réponse de la ville met en évidence des évolutions réduisant la densification initialement envisagée dans plusieurs secteurs.

II-3.1 Permettre la réalisation d'un collège sur le site Noyer Verdelet :

Il s'agit de répondre à la demande du conseil départemental pour faire face à la perspective de l'évolution des effectifs en collège. L'objectif est d'ouvrir un collège 800 pour la rentrée 2024.

Un terrain de 13 335 m² a été identifié sur le site Noyer Verdelet au sud est du territoire à proximité de la gare RER D. Il se situe dans l'OAP Charmettes sur d'une superficie globale de 9,8 hectares. Il sera desservi à court terme par une nouvelle ligne de bus à haut niveau de service (BHNS)

II-3.1.1 permettre la réalisation du projet :

La modification est l'occasion de prendre les dispositions pour permettre la réalisation de ce projet :

⑩ lever partiellement le gel de constructibilité de Charmettes sud qui avait fait l'objet, dans la révision du PLU, d'une servitude de constructibilité limitée jusqu'en février 2023. La levée de ce gel de constructibilité ne concerne que les 1,3 hectare du collège ;

⑩ modifier le règlement de la zone Aum pour faciliter la mise en œuvre de la réalisation du collège ; notamment, l'article 2 permettant la réalisation de logements de fonction, les articles 9 et 13 permettant d'élargir la largeur des accès, l'article 12 adaptant les exigences d'espaces verts et de plantations, les articles 12 et 15 concernant les conditions d'insertion paysagère du stationnement et de clarifier l'annexe sur les axes de ruissellement.

II-3.1.2 actualiser l'OAP Charmette Sud

Il s'agit principalement :

- de positionner le collège ;
- de mettre à jour les dessertes au vue du tracé de la nouvelle ligne de transport ;
- de garantir le lien entre le parvis et la gare bus ;
- de renforcer les exigences sur la gestion des eaux de pluie.

II-3.2 modification du zonage :

II-3.2.1 modification ponctuelle :

La modification présente 9 propositions de modification ponctuelle du zonage, avec à chaque fois une présentation intégrée au PLU de 2019 et celle proposée aujourd'hui.

II-3.2.2 périmètre de l'ensemble immobilier CASINO :

Il s'agit pour la ville de pérenniser la vocation commerciale de l'ensemble immobilier du super marché CASINO pour une période de 5 ans.

II-3.2.3 correction du périmètre de l'OAP débouché Carnot :

Elle exclut du périmètre de l'OAP l'emplacement d'une construction récente.

II-3.2.4 mise à jour des emplacements réservés :

9 emplacements réservés sont supprimés.

14 nouveaux emplacements réservés sont créés.

II-3.3 Modifications des OAP :

II-3.3.1 OAP secteur ruelle du Moulin :

Dans cette modification, le périmètre de l'OAP ruelle du Moulin est rétréci et les possibilités de construction réduites.

L'objectif est de préserver les espaces naturels et les renforcer en articulation avec le parc d'Astanières et le Mont Griffard.

II-3.3.2 corriger le périmètre de l'OAP « débouché Carnot »

II-3.3.3 permettre la réalisation d'OAP en une ou plusieurs opérations d'ensemble :

Il s'agit des secteurs Val Roger nord, Val Roger sud et ruelle du Moulin.

II-3.4 Modification de règlement :

II-3.4.1 modifier la zone UX pour intégrer le maintien de la vocation commerciale tout en permettant des constructions limitées.

II-3.4.2 insertion urbaine et paysagère des constructions :

sont concernés :

- l'article 13 en zone UA, UC,UG,N pour mieux encadrer la protection des espaces verts protégés ;
- l'article 8 en zone UA pour respecter les gabarits dominants en zone UA et UE ;
- l'article 8 en zone UA pour améliorer les transitions entre les zones ;
- l'article 8 en zone UG pour limiter l'impact paysager des toitures terrasses ;
- l'article 4 en zone UC pour renforcer l'harmonie entre constructions voisines.

II-3.4.3 permettre la réalisation d'équipement zone UX :

L'objectif est d'établir le lexique des équipements et de corriger certains points du règlement notamment les articles 9, 12 et 16.

II-3.4.4 procéder aux ajustements ponctuels des règles :

sont traités :

- l'article UA 8 pour un bonus de hauteur pour faciliter la surélévation des logements en rez de chaussée ;
- l'article 1 interdisant la construction d'hôtels en zone UG, UX, Aug, AU2g, AU2X, A et N ;
- l'article 8 de la zone UC pour autoriser des dispositifs contemporains en toiture ;
- l'article 8 des zones mixtes UA, UC, UI et UE pour ne pas y imposer une hauteur minimale en rez de chaussée ;
- l'article 15 pour exiger la réalisations des places de stationnement sur l'unité foncière.

II-3.4.5 : affiner certaines règles, corriger des incohérences ou erreurs matérielles :

5 modifications de détails sont présentées dans cette rubrique.

II-3.5 Mise à jour du rapport de présentation :

Le rapport de présentation est modifié par rapport au PLU initial et au PLU révisé :

- * sur la délimitation des zones ;
- * sur les choix retenus pour définir les OAP ;
- * sur la justification des règles d'urbanisme ;
- * sur l'insertion des emplacements réservés ;

* sur la capacité de densification et de mutation des îlots opérationnels Cdt.

II-3.6 Évaluation environnementale :

Cette évaluation environnementale intègre les modifications intervenues par rapport au PLU initial,

- sur l'état initial de l'environnement au travers des documents d'orientation s'imposant au PLU et publiés postérieurement à son adoption ;
- sur des mises à jours ponctuelles sur l'évaluation environnementale dans le rapport de présentation ;
- sur la mise en œuvre des demandes de la MRAe sur l'évaluation environnementale avec un certain nombre d'ajouts au document initial.

II-3.7 Mise à jour des annexes :

Il s'agit ici :

- des servitudes d'utilité publique (SUP) ;
- de l'intégration de la taxe d'aménagement dans les différents secteurs de Villiers le Bel.

II-4 Décisions de la MRAe :

II-4.1 avis délibéré portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la modification N°1 du PLU de Villiers le Bel en date du 15/07/2021 :

Le rapport de Mme Marques, coordinatrice,

- considère que le PEB de Roissy impose de ne pas augmenter la population soumise au bruit, interdit tout nouveau logement collectif et restreint la construction de logements individuels sauf dans le cadre des opérations prévus dans le CDT de 2014 ;
- considère que la modification N°1 du PLU prévoit, dans ce cadre :
 - ⑩ l'OAP secteur « ancien » avec 500 à 600 logements autorisés au lieu des 300 à 400 dans le PLU en vigueur,
 - ⑩ la mise en œuvre de la ZAC du Village deux sous secteurs d'urbanisation et une modification de zonage favorisant la constructibilité ;
- considère que cette modification intègre une OAP Charmettes sud permettant 1 107 logements en plus des 600 autorisés pour la modification.

Après avoir évoqué les autres éléments contribuant de manière moindre à l'augmentation de la constructibilité, la MRAe

- considère que cette modification N°1 n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ;
- décide que cette modification est soumise à évaluation environnementale sur 3 axes principaux :
 - ⑩ respect des enjeux de santé publique dans la zone C du PEB Roissy,
 - ⑩ accroissement de la population soumise aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques,mesures de protection et de confort y compris l'été pour éviter et réduire ces risques.

Une nouvelle demande d'examen au cas le cas pourrait être exigée en cas d'évolution des orientations générales de cette modification.

II-4.2 mémoire en réponse de la ville à la décision de la MRAe portant obligation de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la modification du PLU :

La ville de Villiers le Bel a souhaité informer la MRAe de la suite de la procédure engagée pour la modification N°1 après avoir tiré le bilan de la concertation préalable d'octobre, novembre 2021.

Elle souhaite porter à sa connaissance des évolutions significatives réduisant la densification liée à cette modification.

1. Elle n'intègre plus la réalisation de la ZAC centre ville qui fera l'objet d'une procédure spécifique menée par Grand Paris Aménagement ;

De ce fait, des deux sous secteurs de la zone UA liées au périmètre de cette ZAC sont supprimés. En conséquence, il n'est plus prévu d'augmenter la constructibilité de la zone C du PEB ;

2. l'OAP de la ruelle du Moulin est modifiée par rapport au projet transmis en avril 2021. Au lieu de construire 40 logements supplémentaires, on réduit la constructibilité actuelle de 40 logements ;

3. un nouveau projet est intégré pour permettre la réalisation d'un 4ème collège à l'objectif de la rentrée 2024 sur le secteur Noyer Verdelet.

L'OAP actuelle Noyer Verdelet ne permet pas de réaliser les 957 logements inscrits dans l'avenant du CDT et il n'est pas prévu de modifier ce point ;

4. contrairement à ce qu'indiquait la MRAe, la modification du PLU, telle qu'envisagée dans le document initial, ne prenait pas en compte l'avenant n°2 du CDT. La modification N°1 soumise à enquête publique intègre l'ajout de 119 logements sur le site de l'hôpital et transfère 119 logements du secteur 19 Charmettes de Villiers le Bel pour le secteur 20 du quartier de la gare à Arnouville.

Au total, cela réduit de 31 la constructibilité sur Villiers le Bel dans les îlots opérationnels CDT.

L'évolution de la constructibilité sur les secteurs de la ruelle du Moulin est réduite de 90 dans les secteurs CDT, hors ZAC.

Un tableau récapitulatif des constructibilités avant et après dans les différents secteurs conclut ce memorandum.

La ville de Villiers le Bel, qui a réalisé cette évaluation environnementale intégrée en fin de rapport de présentation, après avoir rappelé les différentes réductions de densification incluses dans cette modification du PLU, demande à MRAe de tenir compte des changements apportés.

II-4.3 avis délibéré de ma MRAe à l'occasion de la modification du PLU N°1 en date du 17/03/2022 :

La MRAe formule un deuxième avis délibéré sur la modification N°1 du PLU, en réponse au mémoire en réponse de la ville de Villiers le Bel sur le 1^{er} avis délibéré de la MRAe en date du 15/7/2021.

La MRAe prend en compte les évolutions proposées par la ville pour réduire les densités de construction :

- suppression des dispositions du projet de la ZAC du Village qui fera l'objet d'une procédure spécifiques menée par Grand Paris Aménagement ;

- diminution de la programmation de logements dans l'OAP ruelle du Moulin (moins 130 logements) ;
- la MRAe cite 5 autres dispositions aux quelles elle est favorable.

Au vu de l'ensemble de ces dispositions, la MRAe considère que les enjeux de la modification du PLU sont modérés et bien pris en compte dans l'évaluation environnementale.

La MRAe regrette toutefois que le dossier de présentation reprenne les mêmes états initiaux qu'en 2018 se basant sur les données de l'INSEE de 2018 alors que celle de 2018 ont été publiées depuis par l'INSEE.

Ce deuxième avis délibéré est joint au dossier d'enquête . La MRAe invite la ville à formuler un mémoire en réponse à cet avis délibéré du 17/03/2022 qui devra également être joint au dossier d'enquête.

Vu la transmission tardive du 2ème avis en réponse du précédent avis, le mémoire en réponse n'a été réalisé ni intégré au dossier d'enquête

II-5 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :

La ville de Villiers le Bel a adressé, le dossier de la modification N°1 du PLU à 31 PPA.

Les réponses de 8 d'entre elles sont intégrées au dossier soumis à enquête publique.

Il s'agit de :

- l'État, via la préfecture du Val d'Oise ;
- le département du Val d'Oise ;
- la ville de Gonesse ;
- le SEDIF ;
- la chambre d'agriculture de la région Ile de France ;
- le SAGE Croult, Enghien, Vieille Mer ;
- le SIAH.
- La communauté d'agglomération Roissy-Pays de France.

III – EXAMEN DES RÉPONSES APPORTÉES DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA MODIFICATION N°1 DU PLU – QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR À LA VILLE – RÉPONSES DE LA VILLE

J'ai recensé deux catégories de questions à l'issue de cette enquête publique qui s'est déroulée du 18 mars au 19 avril 2022 :

- 8 des 31 personnes publiques associées (PPA) ont répondu à la ville de Villiers le Bel, formulant diverses remarques et observations que j'ai analysées ;
- 6 personnes se sont intéressées à l'enquête et ont souhaité formuler une observation ou se rendre à la permanence du commissaire enquêteur.

J'ai également analysé le 2ème avis délibéré de la MRAe parvenu tardivement le 17 mars au soir.

Le prestataire désigné par le ville pour la gestion du registre dématérialisé a recensé pour sa part 530 visiteurs sur le site pendant les 32 jours de l'enquête avec une pointe à 63 les premiers jours. Ces visites ont généré 299 consultations sur le site dématérialisé.

Les pièces ayant été les plus consultées étant :

- l'avis délibéré de la MRAe du 17 mars 2022 ;
- les annonces légales du 2 mars 2022 ;
- la décision de désignation du commissaire enquêteur.

L'analyse de ces observations a fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse établi par le commissaire enquêteur. Celui-ci a été l'occasion pour celui-ci de formuler des questions à la ville sur le point évoqué et sur deux autres n'ayant pas fait l'objet d'observations.

Ce procès-verbal de synthèse a été remis à M. Halidi, maire-adjoint de Villiers le Bel le mardi 26 avril à 14 heures en présence de Mme Bourales, responsable du service urbanisme et foncier.

Cette réunion d'une heure a permis d'échanger sur le déroulement de l'enquête et les questions soulevées par le commissaire enquêteur. Il a été convenu d'une réponse de la ville au plus tard le 9 mai.

Les réponses de la ville sont intégrées dans le corps du rapport et sont suivies, en cas de besoin, des remarques du commissaire enquêteur.

III-1 2ème avis de la MRAe en date du 17 mars 2022

Dans ce deuxième avis délibéré, la MRAe , qui n'est pas considérée comme une PPA, acte les réponses formulées par la ville dans son mémoire en réponse au 1^{er} avis délibéré, et est globalement satisfaite par celles-ci.

Elle souhaiterait toutefois que le rapport de présentation intègre des données socio-économiques actualisées, au vu des dernières publications de l'INSEE.

Question du commissaire enquêteur :

La ville entend-elle actualiser les données socio-économiques dans le rapport de présentation final ?

Réponses de la ville :

La procédure de modification de PLU vise à apporter des ajustements ponctuels à un dossier de PLU structuré autour de son PADD, établi à partir de la situation et des données de la période initiale du PLU approuvé. La procédure ne prévoit donc pas d'actualisation systématique des données INSEE du territoire, contrairement à une procédure de révision. L'objectif de la modification n'est pas d'actualiser les enjeux de développement, mais de répondre à ceux prévus dans le PADD en vigueur.

Cependant, le rapport de présentation pourra être complété par quelques chiffres INSEE 2019 relatifs à la population et au logement, avec quelques analyses des tendances (dans les limites de ce qu'autorise l'INSEE, qui ne valide pas, par exemple, les comparaisons des données INSEE annuelles entre elles). Ces éléments seront présentés dans les textes présentant le contexte de la modification n°1 du PLU.

Remarque du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note des modifications partielles de données annoncées par la ville.

III-2 Examen des avis formulés par les habitants sur les registres papier et dématérialisé :

J'ai enregistré 3 avis :

- 1 sur le registre dématérialisé,
- 2 sur le registre papier.

Par ailleurs, 3 personnes se sont présentées pour avoir des renseignements sur la ZAC Centre Vile et l'un d'entre eux a passé 1 heure 30 à examiner le dossier de modification N°1 sans formuler d'observations.

- Une observation anonyme sur Internet concerne une propriétaire de la résidence des Sorbier qui aimerait bénéficier de cette modification mais doit faire face à l'inaction du syndic : ni moi, ni le service urbanisme n'a compris en quoi la modification N°1 du Plu concernait cette résidence.

Question du commissaire enquêteur :

Pouvez-vous m'apporter une explication sur le lien entre la modification N°1 du PLU et cette résidence ?

Réponses de la ville :

Il n'y a aucune relation entre l'inaction d'un syndic de copropriété et le PLU. Le PLU est un document d'urbanisme réglementaire qui sert à encadrer les autorisations des droits des sols comme les permis de construire.

- Deux observations de l'ORT :

M. Vivier s'est présenté lors de la deuxième permanence du 6 avril comme représentant de l'association ORT, organisme de formation privé et propriétaire de terrains dans le secteur Noyer Verdelet et l'OAP Charmettes sud sur lesquels il souhaiterait pouvoir construire (sur un terrain de 1 200 m²) une douzaine de pavillons R+1 le long de la future voie de desserte de l'OAP, ainsi qu'une extension de son centre de formation.

L'ORT s'était déjà adressé à la ville en novembre dernier pendant la concertation préalable afin de pouvoir bénéficier de la même levée du gel de constructibilité que le collège public.

L'ORT dit vouloir utiliser l'argent de la charge foncière de ces pavillons pour procéder à une extension sur son site du collège et du lycée existant.

L'association demande également que la bande existante dans l'OAP du PLU de 2018 dans l'objectif du traitement paysager de la frange urbaine du quartier en transition avec l'espace agricole et l'ensemble du quartier de la grosse borne soit supprimée ou au moins réduite et déplacée pour faciliter son opération immobilière.

M. Vivier s'est de nouveau présenté lors la 3ème permanence pour communiquer le compte rendu d'une réunion entre la ville de Villiers le Bel, le département du Val d'Oise et l'ORT qui s'est tenue le 11 janvier 2022.

Au cours de cette réunion ont été évoqués :

- le tracé de la voie devant accueillir le BHNS qui est implanté en grande partie sur le terrain de l'ORT ;

- le projet de valorisation de sa parcelle par l'ORT prévoyant la réalisation de 12 pavillons R+1 et d'un nouveau bâtiment pour son centre de formation.

La voirie prévoirait une acquisition foncière en 2025 pour une réalisation de la voie en 2027 et une ouverture du BHNS en 2028-2029.

M. Vivier m'a indiqué que l'ORT pourrait envisager une mise à disposition gratuite de son terrain au titre de participation à la réalisation de cette voirie qui constitue, pour l'ORT, un élément de valorisation de sa parcelle.

L'ORT signale par ailleurs, dans son courrier du 10 novembre 2021, inséré dans le registre d'enquête en date du 6 avril 2022 que, faute de modification, l'ORT ne pouvait qu'apporter un avis défavorable au projet de modification du PLU.

Question du commissaire enquêteur :

L'ORT pose 2 questions : pouvoir bénéficier du dégel de constructibilité de la même manière que le collègue et réduire ou déplacer la bande paysagère afin de pouvoir réaliser une opération immobilière en bordure de la voie. Elle se dit prête à faciliter la réalisation de la voirie de desserte de cette OAP. Elle dit avoir eu des contacts avec la ville en ce sens.

Quelle est la position de la commune sur ces 2 demandes de l'ORT qui semble pouvoir être mises en œuvre à des échelles de temps différentes (ceci d'autant plus que la voirie, au vu du compte rendu du 11 janvier 2022 ne serait pas achevée avant 2027)?

Réponses de la ville :

La modification a fait le choix de lever le gel de constructibilité uniquement sur la partie concernée par le projet de collègue, celui-ci correspondant à un besoin urgent du Conseil Départemental ; l'aménagement du site devant accueillir le collègue a déjà fait l'objet de réflexions poussées et d'études préalables.

Sur le reste du secteur, l'objectif est toujours celui d'une cohérence d'ensemble dans le cadre d'une opération d'aménagement maîtrisée. La Ville va s'engager dans les prochains mois dans l'étude de ce secteur de façon à intégrer des modalités d'aménagement d'ensemble cohérentes et permettre ainsi son développement. Pour ce faire, une nouvelle procédure de modification du PLU serait alors nécessaire.

La Ville reviendra donc vers l'ORT pour engager des réflexions partagées sur ce secteur, et en prenant en compte l'évolution du tracé du futur BHNS.

III-3 Examen des avis délivrés par les PPA :

8 réponses de PPA ont été formulées suite aux 31 courriers de la ville de Villiers le Bel les sollicitant

III-3 .1 l'État, via la préfecture du Val d'Oise :

L'État formule 4 observations sur le projet de modification :

1. les logements de fonction liés au collège doivent être intégrés dans les contingents autorisés dans le cadre d'un contrat de développement territorial et leur construction doit être encadrée par les règles du PLU. Les logements doivent apparaître dans le tableau présentant les projets identifiés au sein des îlots CDT. L'article Aum du règlement écrit doit être modifié pour autoriser ce type de logement sous condition d'une norme d'isolation renforcée ;
2. au-delà du risque d'inondation, le PLU devra intégrer les axes de ruissellement à partir de la cartographie et les études conduites par le SIAH ;
3. une modification des articles OC-4.6 et UC 8 est demandée par la préfecture pour préciser les notions de paysage urbains « poche » et d'expression architecturale « qualitative » ;
4. il est également souhaité une modification de la carte des emplacements réservés de la page 23 du rapport de présentation en intégrant des « gros plans » sur les modifications et la création des emplacements réservés.

Question du commissaire enquêteur :

Quelles réponses apportera la ville de Villiers le Bel aux 4 remarques formulées par l'État dans le cadre de l'enquête publique ?

Réponses de la ville :

- 1- *la Ville est favorable à la prise en compte de la demande relative à l'ajustement du tableau pour la prise en compte des logements de fonction au titre du quota « cdt » et au complément à apporter à l'article 2 du règlement de la zone AUm.*
- 2- *La Ville est favorable à la prise en compte de nouveaux éléments d'actualisation quand ils sont disponibles. Mais les travaux du SIAH sur le schéma directeur d'assainissement des eaux usées et pluviales sont en cours et aucune actualisation de carte n'est encore disponible.*
- 3- *La Ville est favorable à la clarification des termes « paysage urbain proche » et « expression architecturale qualitative » dans le règlement et la rédaction des articles UC-4-6 et UC -8 sera améliorée en ce sens.*
- 4- *La lisibilité des extraits cartographiques sera améliorée dans le dossier, pour faciliter la compréhension des évolutions apportées aux emplacements réservés.*

Remarque du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note des engagements de modifications ou de clarifications annoncées par la ville suite aux remarques du conseil départemental.

III-3.2 le Département du Val d'Oise :

Le département du Val d'Oise

- se félicite de l'identification d'un terrain pour le nouveau collège ;
- souhaite des précisions sur la formulation dans le document des principes d'accès à l'OAP intégrant le collège ;

- demande que le bassin de rétention lié à la piste cyclable le long de la RD 10 soit intégré à l'ER N) 36.

Question du commissaire enquêteur :

Quelles réponses apportera la ville de Villiers le Bel aux deux demandes du département ?

Réponses de la ville :

La Ville, en réponse aux questionnements du Conseil Départemental, propose de retirer le principe d'accès situé au sud de l'emprise du Collège, inscrit sur le projet de schéma modifié de l'OAP. Cela permettra plus de possibilités d'adaptation du futur accès en lien avec les futurs principes d'aménagement d'ensemble du reste du secteur.

La Ville est également favorable à la prise en compte de la demande d'intégration du projet de bassin de rétention des eaux pluviales prévu pour la piste cyclable dans l'emprise de l'emplacement réservé n°36 dédié à cet aménagement.

III-3.3 le SEDIF

* souhaite, au travers de cette observation rappeler qu'il possède 4 installations en zone N d'une surface totale de 18 173 m² sur lesquelles il prévoit des évolutions dans les années qui viennent ;

* demande que le dossier de présentation de la modification du PLU et le rapport de présentation soit modifié pour intégrer des données actualisées sur la fourniture d'eau potable par le SEDIF à la commune, portées en conclusion de son avis.

III-3.4 le SAGE Croult – Enghien - Vielle Mer

Le SAGE rappelle qu'après l'approbation du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, en date du 28 janvier 2020, les documents d'urbanisme ont un délai de 3 ans pour se mettre en compatibilité. Il s'agit pour un PLU de les intégrer dans toutes les pièces le composant (états des lieux, Padd, OAP, zonage, règlement).

Or le SAGE considère que la modification N°1 du PLU ne répond que partiellement au SAGE de 2020 et formule des recommandations pour y parvenir sur de nombreux points :

* ajustement de l'article 14 du règlement des différentes zones pour favoriser l'infiltration et l'évaporation pour gérer les eaux pluviales plutôt que le stockage qui doit être utilisé en dernier recours ;

* il doit également être fait mention de la notion de zéro déchet à minima des eaux courantes. Seul le rejet de l'excédent non in filtrable doit être dirigé vers le réseau ;

* le règlement du SIAH doit être intégré en annexe du règlement ;

* en zone de gypse, il ne faut pas interdire toute infiltration mais les limiter après expertise ;

* le règlement doit être modifié pour ne pas exempter pour les équipements publics un coefficient de pleine terre minimal en zone UX et UF et ne pas le diminuer de moitié en zone Aum ;

* de même le coefficient de pleine terre des zones doit, selon le SAGE, ne pas être inférieur à 20 % en zone UX et UF et pas inférieur à 40 % en zone Aum quel que soit le type d'aménagement ;

* Le SAGE recommande également que les zones de stationnement soient conçues afin d'éviter l'imperméabilité des sols. Des solutions alternatives innovantes sont à rechercher.

Par ailleurs, le SAGE se félicite que le PLU :

- cartographie les axes de ruissellement et préconise une bande retraits de 10 mètres de part et d'autre ;
- prescrit, pour les toitures végétalisées, un substrat minimum de 12 cm.

Le SAGE demande également que les documents d'urbanisme intègrent un objectif de dés-imperméabilisation notamment en zone UI et UF.

Le SAGE demande que le PLU impose à tout projet de rechercher une gestion équilibrée et économie de la ressource en eau.

Il joint une carte des zones humides et demande que le PLU les préserve.

Il constate que l'article 2 des zones N, UX, UF et AU ne s'y conforme pas et qu'aucune zone humide n'est identifiée sur Villiers le Bel.

Le SAGE se tient à la disposition pour accompagner la ville dans la mise en œuvre de ses recommandations.

Question du commissaire enquêteur :

Les remarques du SAGE sont nombreuses sur le projet de modification N° 1 ainsi que les recommandations de modification de différents articles dans différentes zones.
Comment la ville envisage-t-elle de réagir face à ces différentes demandes ?

Réponses de la ville :

*La Ville tient à préciser que le règlement de la zone UF n'a fait l'objet d'aucune modification dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU.
La Ville envisage d'intégrer la mise en compatibilité de son PLU avec le SAGE Croult - Enghien - Vielle Mer dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution de son PLU.
Cette démarche ne faisait pas partie des objectifs de la présente procédure de modification n°1 du PLU. Ainsi, afin d'éviter de fragiliser juridiquement la procédure de modification n°1, les ajustements réglementaires à étudier et à envisager nécessiteront de bénéficier d'un passage devant les habitants, en enquête publique.*

Remarques du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note des engagements d'adaptation du PLU au SAGE dans une prochaine modification.

III-3.5 Le SIAH

Dans son avis, le SIAH rappelle ses compétences, l'engagement de l'étude d'un schéma directeur d'assainissement de son territoire.

Il formule la même demande que le SAGE pour que le schéma d'orientation de ce dernier adopté en janvier 2020 soit intégré dans tous les documents du PLU dans les 3 ans.

Question du commissaire enquêteur :

Quelle est la position de la ville sur les demandes conjointes formulées par le SAGE et le SIAH d'adapter les documents divers du PLU d'ici à janvier 2023 ?

Réponses de la ville :

Idem réponses précédentes sur :

- les études toujours en cours du SIAH sur le schéma directeur d'assainissement ;
- la prochaine mise en compatibilité globale du PLU de Villiers le Bel avec le SAGE dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution.

III-3.6 Avis favorables :

La ville de Gonesse et la chambre d'Agriculture et la communauté agglomération Roissy-Pays de France donnent des avis favorables sans réserve à la proposition N°1 de modification du PLU.

La communauté d'agglomération a transmis son avis avec retard, mais a fait délibérer son conseil communautaire pour déclarer un avis favorable sans réserve.

III-4 Autres questions du commissaire enquêteur :

III-4.1 la création d'un nouveau collège :

L'identification d'un terrain d'implantation pour un nouveau collège à Villiers le Bel a suscité 14 observations Internet dans le cadre de la concertation préalable.

C'est l'élément principal de cette modification N°1 du PLU, j'ai donc pris connaissance, tout à la fois :

- du calendrier d'implantation du nouveau collège 800 sur le site de l'OAP Charmettes sud, dont la livraison est prévue en août 2024. Je note un calendrier très resserré avec une étape décisive de l'appel d'offre travaux qui doit être conclu pour janvier 2023 ;
- de projets d'extension de deux collèges existants qui ont obtenu des permis de construire (6 salles enseignement et une salle multi activité et audiovisuelle de 120 m² au collège Martine Luther King et 4 salles d'enseignement au collège Saint-Exupéry). L'objectif de ces deux ouvertures est la rentrée 2023

Question du commissaire enquêteur :

- la création d'un collège 800 est rare de nos jours. Pourquoi ce choix a-t-il été fait ?
- les besoins d'accueil en collège semblent importants à Villiers le Bel. Avec ces projets, les besoins sont-ils couverts ?
- la programmation d'ouverture pour août 2024 est ambitieuse. Vous paraît-elle crédible ?
- y a-t-il, à ce jour, un accord entre la ville et le département du Val d'Oise pour la mise à disposition du foncier et la réalisation des aménagements urbains tel que le parvis ?
- les équipements d'extension des collèges Martin Luther King et Saint-Exupéry seront-ils remis en cause avec l'ouverture du nouveau collège ? Il faut noter qu'ils réduisent de manière significative les cours de des établissements.
- l'ouverture de ce nouveau collège proche du collège Saint-Exupéry pourrait-elle se traduire comme semblaient le craindre certains enseignants en octobre 2021, par une fermeture de ce dernier collège ?

Réponses de la ville :

Le Conseil Départemental est compétent pour déterminer les besoins des territoires et la nature et le calibrage des équipements nécessaires. C'est à sa demande que le projet de modification du PLU prend en compte ce projet.

Ce site présente les seuls terrains disponibles sur la ville afin de permettre une réalisation rapide.

La Ville est par ailleurs très satisfaite de pouvoir contribuer à l'amélioration des conditions de scolarité des élèves de sa commune ; c'est pourquoi elle favorise la réalisation de ce 4^{ème} collège.

L'ensemble des réponses attendues par le commissaire enquêteur relèvent de la compétence du Conseil Départemental.

III-4.2 Mise en attente du site de l'enseigne CASINO :

La modification N°1 du PLU prévoit la mise en place d'une servitude de constructibilité limitée pour une période de 5 ans sur le site de l'enseigne Casino, accompagné d'un changement de zone le faisant passer d'une affectation prioritaire de logement (zone UC) à une affectation dédiée aux activités économiques (zone UX).

Question du commissaire enquêteur :

Cette proposition est intéressante. La municipalité a-t-elle été alertée de menaces quant à l'avenir de ce supermarché ?

Avez-vous eu des contacts avec l'enseigne préalablement à cette décision ?

Réponses de la ville :

La Ville souhaite effectivement maintenir la présence d'une offre commerciale dans ce quartier. L'inscription initiale de ce secteur dans une zone à vocation mixte ne pourrait s'opposer à la disparition de toute activité commerciale dans un quartier de la ville où il y a un réel besoin pour les habitants.

Il est donc important pour la Ville de se donner le temps d'étudier les éventuelles possibilités de mutations partielles, tout en se donnant les moyens d'assurer à terme une présence commerciale.

Remarques du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur a été informé lors de sa réunion avec M. Halidi que cette proposition faisait, entre autre, suite à une fermeture temporaire de ce supermarché, il y a quelques années.

IV – CONCLUSIONS SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'organisation de l'enquête publique a été satisfaisante.

Le commissaire enquêteur a pu obtenir, dans le cadre de la préparation comme au cours de l'enquête publique toutes les précisions utiles sur les différents éléments du dossier. Il a eu une réunion complète avec la responsable administrative du dossier, Mme Bourales dès le 20 janvier 2022, suivie d'une visite de la ville. De multiples contacts avec elle, ainsi qu'avec Mme Dobels de la société « Préambules », prestataire désigné par la ville pour la gestion du registre dématérialisé se sont poursuivis avant et pendant l'enquête.

J'ai eu des échanges avec M. Blazy, directeur général des services et avec M. Halidi, maire-adjoint lors de mes permanences.

On peut regretter que les engagements de communication autour de l'enquête n'aient pas tous été mis en œuvre, même si les obligations légales ont été respectées.

On note un faible engouement des habitants pour cette enquête publique sur la modification n° 1 du PLU, certainement lié à son objet limité mais certainement aussi par le contexte global : reprise du COVID, élections présidentielles, guerre en Ukraine.

J'ai établi un procès-verbal de synthèse à partir des observations du public et celles des PPA remis à M. Halidi le 26 avril 2022.

La ville a formulé des réponses complètes aux questions posées le 10 mai 2022 .

J'ai su m'adapter pour permettre le déroulement de l'enquête dans les délais prévus alors que du fait d'un retard dans la transmission d'un avis obligatoire de la MRAe, il avait été décidé, la veille de son lancement, à 20h30 d'annuler l'enquête et de la reporter.

En conséquence, après avoir créé les conditions d'un bon déroulement de l'enquête publique et après avoir procédé à une analyse aussi complète que possible de toutes les composantes du dossier soumis à enquête, des questions du public et des avis formulées par 8 PPA, du mémoire en réponse transmis par la ville de Villiers le Bel, avec les réponses aux questions posées par le commissaire enquêteur dans mémoire de synthèse, j'ai analysé la procédure suivie et les remarques formulées.

Les conclusions qui suivent résultent de mon travail d'analyse, prennent note des engagements de la ville dans le mémoire en réponse et donnent mon avis motivé sur le projet de modification N°1 du PLU de Villiers le Bel.

J'ajoute à ce rapport un document n°3 de 7 annexes sur le déroulement de l'enquête publique.

Fait à Saint-Brice, le 18 mai 2022,

Le commissaire enquêteur
Philippe Pion

Document 2 : CONCLUSIONS MOTIVÉES

J'ai été désigné par décision E 21 0000 68/95 du président du tribunal administratif de Cergy Pontoise en date du 10 janvier 2022 et mandaté par un arrêté du maire de Villiers le Bel en date du 15 février 2022 pour conduire l'enquête publique sur la modification N°1 du PLU de Villiers le Bel du 18 mars au 19 avril 2022.

J'ai pris connaissance des enjeux de l'enquête publique lors d'une première réunion avec Mme Boulares, responsable du service urbanisme et foncier le 20/01/2022 suivie d'une visite de la ville.

Un retard dans la transmission d'un avis obligatoire de la MRAe, communiqué dans la nuit du 17 au 18 mars, a failli entraîner l'annulation de l'enquête publique.

Au cours de cette enquête publique, j'ai tenu 3 permanences en mairie. Celle du 6 avril a été remplacée par une permanence téléphonique car j'étais atteint par la COVID. J'ai reçu cet après-midi là une communication téléphonique avec l'aide des services de la ville.

J'ai reçu 3 observations du public et reçu 6 personnes lors des permanences.

Deux documents ont été annexés au registre.

J'ai analysé 8 avis transmis par les PPA.

Au cours de l'enquête, j'ai eu des échanges réguliers avec Mme Boulares et avec Mme Dobels, prestataire désigné par la ville pour la gestion du site dématérialisé. J'ai rencontré M. Blazy, directeur général des services et M. Halidi, maire-adjoint lors de mes permanences.

La remise du procès-verbal de synthèse, le 26 avril 2022, à M. Halidi et Mme Boulares a permis un échange approfondi.

Le mémoire en réponse a été transmis le 10 mai 2022 et il intègre des réponses complètes de la ville.

Au cours de l'enquête, j'ai constaté que la procédure de modification N°1 du PLU est bien conforme au code de l'urbanisme avec :

- ⑩ la décision du 29 juillet 2021 prescrivant la modification N°1 du PLU ;
- ⑩ la délibération du conseil municipal du 14 décembre 2021, tirant le bilan de la concertation préalable à la modification N° 1 du PLU.

La concertation préalable, qui a bénéficié en octobre novembre 2021 d'une information d'envergure a connu un écho significatif, réunion avec 20 personnes, 15 messages sur internet, mettant en avant, notamment les craintes d'enseignants et de parents d'élèves que le nouveau collège, plutôt qu'être un 4ème collège à Villiers le Bel soit un moyen de se substituer au collège Saint-Exupéry qui présenterait des éléments de vétusté.

La publicité de l'enquête publique a respecté strictement les obligations légales

En conclusion,

○ la procédure de modification N°1 du PLU est conforme aux diverses obligations de l'état concernant le rythme de construction.

Il faut noter que, par rapport au PLU adopté en 2018, le choix de la ville a été de limiter le rythme de densification, notamment en sortant la ZAC du Village, décision de création en mars 2021, de la modification N° 1 et en réduisant la densification de l'OAP ruelle du Moulin.

○ Le procès-verbal de synthèse remis à M. Halidi le 26/04/2022 a permis d'évoquer les questions évoquées dans l'enquête publique et dans la concertation préalable.

○ Le mémoire ne réponse de la ville transmis le 10/05/2022 y a apporté des réponses complètes

○ l'identification d'un terrain dans l'OAP Noyer Verdelet pour l'accueil d'un nouveau collège et son ouverture à l'urbanisation est la décision principale de cette modification. Ce terrain de 13 335 m² sera mis à la disposition du département du Val d'Oise en charge de cette compétence. Celui-ci a déjà engagé les études et l'ouverture est prévue, de manière optimiste, pour la rentrée 2024.

Sur le reste de l'OAP Noyer Verdelet, le gel de construction de 5 ans décidé dans le PLU 2018 est maintenu dans l'attente de la finalisation des études d'aménagement de cet îlot.

Ce point est la seule question qui a été soulevée à deux reprises dans le cadre de l'enquête publique, lors de deux permanences par un représentant de l'ORT, structure de formation privée gérant un collège et un lycée technique à Villiers le Bel.

Cet organisme est également propriétaire d'un terrain dans l'OAP, sur lequel il souhaiterait dans le même temps que la réalisation du collège pouvoir réaliser 12 pavillons dont la charge foncière permettrait, selon lui, de financer une partie de l'extension de son centre de formation.

Dans le même esprit, il demande la suppression ou la limitation d'une bande de traitement paysager de la frange urbaine du quartier qui limiterait la constructibilité de sa parcelle.

Le compte rendu de la réunion tenue en janvier 2022 entre le département, la ville et l'ORT met en évidence que sa parcelle, actuellement non desservie, serait localisée en bordure de la future voie de desserte du nouveau collège qui ne serait pas opérationnelle avant 2027.

La ville, interrogée dans le procès-verbal de synthèse, tout en se déclarant ouverte au dialogue avec l'ORT, ne souhaite pas prendre position sur cette demande avant la finalisation des études urbaines sur l'ensemble de l'OAP avant de s'engager.

○ Les remarques et observations transmises par les PPA sont prises en compte par la ville, même si les remarques du SIAH, du SAGE et du SEDIF concernant la nécessaire non imperméabilisation des sols et la nécessité d'un zéro rejet sont renvoyées à la prochaine modification du PLU car ces données, n'étant pas prévues dans le dossier initial, risqueraient d'entraîner un risque juridique pour la modification N°1 du PLU.

En conséquence,

Je prends note des engagements pris par la ville dans son mémoire en réponse :

- ✓ de poursuivre le dialogue avec l'ORT dans la finalisation des études d'aménagement de l'OAP Noyer Verdelet ;
- ✓ d'intégrer dans la prochaine modification du PLU son adaptation au schéma directeur du SAGE.

J'émet un **avis favorable sans réserve** sur le projet de modification N°1 du PLU de Villiers le Bel.

Fait à Saint-Brice, le 18 mai 2022

Le Commissaire Enquêteur,
Philippe Pion

Document 3

ANNEXES DIVERSES

SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- Annexe 1 : arrêté du maire précisant le déroulement de l'enquête du 15 février 2022
- Annexe 2 : certificat d'affichage
- Annexe 3 : photographies des panneaux d'affichage
- Annexe 4 : annonces légales des 2 et 3 mars 2022
- Annexe 5 : annonces légales des 23 et 25 mars 2022
- Annexe 6 : les 8 avis des PPA
- Annexe 7 : deuxième avis motivé de la MRAe en date du 17 mars 2022.