

Ce document contient :

- Le rapport d'enquête unique et ses annexes ;
- Les conclusions motivées et avis de l'enquête préalable à DUP ;
- Les conclusions motivées et avis de l'enquête mise en compatibilité du PLU ;
- Le procès-verbal des opérations et avis de l'enquête parcellaire.

Ces parties sont indépendantes et doivent être considérées comme des documents séparés.

S'ils sont présentés successivement et reliés ensemble, c'est par un souci pratique de présentation et de lecture et pour éviter tout risque de dispersion.

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Enquête publique environnementale unique, au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire conjointe emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, du projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village, mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-le-Bel (95).

Durée :

Enquête publique menée du lundi 26 février au vendredi 29 mars 2024

COMMISSAIRE ENQUETEUR : François Declercq

Références :

- Décision du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 29/12/2023.
N° E23000062/95
- Arrêté du Préfet du Val d'Oise du 1/02/2024 prescrivant, au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), l'ouverture de l'enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire conjointe emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, du projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village, mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-le-Bel (95).
N° 2024-17611

Table des matières

Chapitre 1 : Objet, organisation et déroulement de l'enquête	4
1. OBJET, CONTEXTE ET CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE UNIQUE DUP + MECDU + Parcellaire.....	4
1.1. Objet et contexte de l'enquête	4
1.2. Les décisions prises à l'issue de l'enquête publique et les procédures suivant la DUP	4
1.3. La ville de Villiers-le-Bel	5
1.4. Présentation du projet de la ZAC et des périmètres de DUP et parcellaire	6
1.5. Cadre juridique de l'enquête publique unique préalable à la DUP, MEC et parcellaire	14
2. PRESENTATION DU MAITRE D'OUVRAGE ET RENCONTRES AVEC L'AOE ET LE MO	15
2.1. Présentation de GPA	15
2.2. Rencontres et échanges avec les représentants de l'Autorité Organisatrice de l'enquête et du Maître d'ouvrage.....	15
3. ORGANISATION DE L'ENQUETE	16
3.1. Désignation du commissaire enquêteur	16
3.2. Arrêté du Préfet du Val d'Oise.....	16
3.3. Réunion préparatoire à l'enquête publique	16
4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE	17
4.1. Publicité de l'enquête.....	17
4.2. Les notifications individuelles aux propriétaires pour l'enquête parcellaire	17
4.3. Visite des lieux par le commissaire enquêteur	18
4.4. Documents mis à la disposition du public.....	18
4.5. Siège, ouverture et durée de l'enquête	18
4.6. Consultation du dossier d'enquête	18
4.7. Organisation et tenue des permanences	18
4.8. Dépôt des observations	19
4.9. Incidents relevés au cours de l'enquête.....	19
4.10. Clôture de l'enquête et recueil des registres	19
4.11. Le procès-verbal de synthèse	19
Chapitre 2 : Analyse du dossier d'Enquête (DUP + MEC + Parcellaire)	20
Chapitre 3 : Présentation de la mise en compatibilité (MEC) du PLU	21
1. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	21
2. CONCERTATION PREALABLE DU PUBLIC A LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	25
3. COMPATIBILITE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPERIEUR.....	25
Chapitre 4 : Avis et observations sur le projet et réponses apportées	28
1. AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE ET AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	28
2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET REPONSES APORTEES.....	30
2.1. Réunion d'examen conjoint	30

2.2. Procès-Verbal de la réunion d'examen conjoint	30
3. OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES APPORTEES	31
3.1. Participation du public et dénombrement des observations et propositions	31
3.2. Observations relatives à la DUP emportant la mise en compatibilité du PLU	32
3.3. Observations relatives à l'enquête parcellaire	45
4. REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET REPONSES APPORTEES.....	54
ANNEXES	58
Annexe 14 : PV de synthèse et réponses de GPA en bleu	85
1. Présentation	86
2. Mise à disposition du dossier d'enquête publique et des registres	89
3. Information diffusée.....	90
4. Avis des personnes publiques associées.....	90
5. Permanences.....	91
6. Observations du public.....	92
7. Synthèse des observations.....	92
7.1. Observations relatives à la DUP emportant la mise en compatibilité du PLU	92
7.2. Observations relatives à l'enquête parcellaire	105
8. Remarques du commissaire enquêteur	111

Chapitre 1 : Objet, organisation et déroulement de l'enquête

1. OBJET, CONTEXTE ET CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE UNIQUE DUP + MECDU + Parcellaire

1.1. Objet et contexte de l'enquête

La présente enquête porte :

- Sur l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel (95) relative à la réalisation de la ZAC du Village sur la commune de Villiers-le-Bel (95) au profit de GRAND PARIS AMENAGEMENT (GPA).
- Sur l'enquête parcellaire des emprises nécessaires à la réalisation de la ZAC qui est menée conjointement, visant les dispositions de l'article R.131-14 du code de l'expropriation, en vue de l'arrêté de cessibilité.

Le but de la procédure d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est d'informer le public et de recueillir ses observations et propositions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires pour caractériser la présence d'une utilité publique.

Le projet nécessitant de recourir à l'expropriation, il est nécessaire de mener une enquête parcellaire afin d'identifier les parcelles et les propriétaires de ces dernières devant faire l'objet de la procédure d'expropriation pour la réalisation du projet, en vue de l'obtention de l'arrêté de cessibilité des terrains concernés, puis de l'ordonnance d'expropriation.

GPA étant en mesure de déterminer les parcelles à acquérir ou à exproprier et de connaître l'identité des propriétaires, des titulaires de droits ou autres intéressés, une enquête parcellaire est menée de façon simultanée à l'enquête préalable. Les intéressés seront appelés à faire connaître leurs droits au cours de cette enquête. GPA est le bénéficiaire de l'expropriation.

Le projet nécessite également la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel, afin de faire évoluer les dispositions du PLU et de permettre la réalisation de l'opération d'aménagement du Village. La DUP valant mise en comptabilité du PLU est sollicitée au bénéfice de GPA.

Il est donc nécessaire de faire porter l'enquête publique à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur le projet de mise en compatibilité.

La procédure de mise en compatibilité a donc pour but de traduire règlementairement le projet urbain actualisé et faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique dans le PLU de Villiers-le-Bel afin de permettre sa mise en œuvre opérationnelle à travers l'instruction des futurs permis de construire.

En application de l'article L.153-55 du code de l'urbanisme, lorsque la déclaration d'utilité publique emporte mise en compatibilité du document d'urbanisme, l'enquête publique est organisée conformément au chapitre III du titre II du Livre Ier du code de l'environnement.

En application de l'article L.123-6 du code de l'environnement, une enquête publique unique est ainsi conduite par l'autorité administrative compétente de l'Etat, dans ce cas la Préfecture du Val d'Oise, conformément aux dispositions du code de l'environnement. Un registre unique sera mis à disposition du public pour recueillir ses observations ou propositions.

1.2. Les décisions prises à l'issue de l'enquête publique et les procédures suivant la DUP

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

La DUP doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable. En l'espèce, elle sera prise par arrêté du Préfet du Val d'Oise.

Cette déclaration d'utilité publique peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa publication. L'acte prononçant la déclaration d'utilité publique précise le délai dans lequel l'expropriation devra être réalisée, qui ne peut excéder cinq ans.

La DUP étant prise au profit d'un établissement public de l'Etat, elle tiendra lieu de déclaration de projet. La DUP emporte également mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel.

L'arrêté de cessibilité des terrains

L'enquête parcellaire a pour objet d'identifier les propriétaires des parcelles à acquérir dans le périmètre de l'opération et les titulaires de droits réels. L'enquête parcellaire est réalisée dans les conditions prévues aux articles R. 131-3 et suivants du code de l'expropriation.

Le Préfet du Val d'Oise déclarera cessibles les propriétés ou parties de propriétés n'ayant pas pu faire l'objet d'acquisitions à l'amiable et dont la cession est nécessaire à la réalisation du projet.

Le Préfet désigne ainsi les biens dont l'expropriation sera demandée au juge de l'expropriation, afin que celui-ci prononce le transfert de propriété.

Grand Paris Aménagement poursuivra les démarches d'acquisitions amiables auprès des propriétaires. A défaut d'accord amiable avec les propriétaires concernés, le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d'expropriation et le montant des indemnités est fixé par le juge de l'expropriation. La procédure d'expropriation sera conduite conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique par GRAND PARIS AMENAGEMENT, qui sera le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

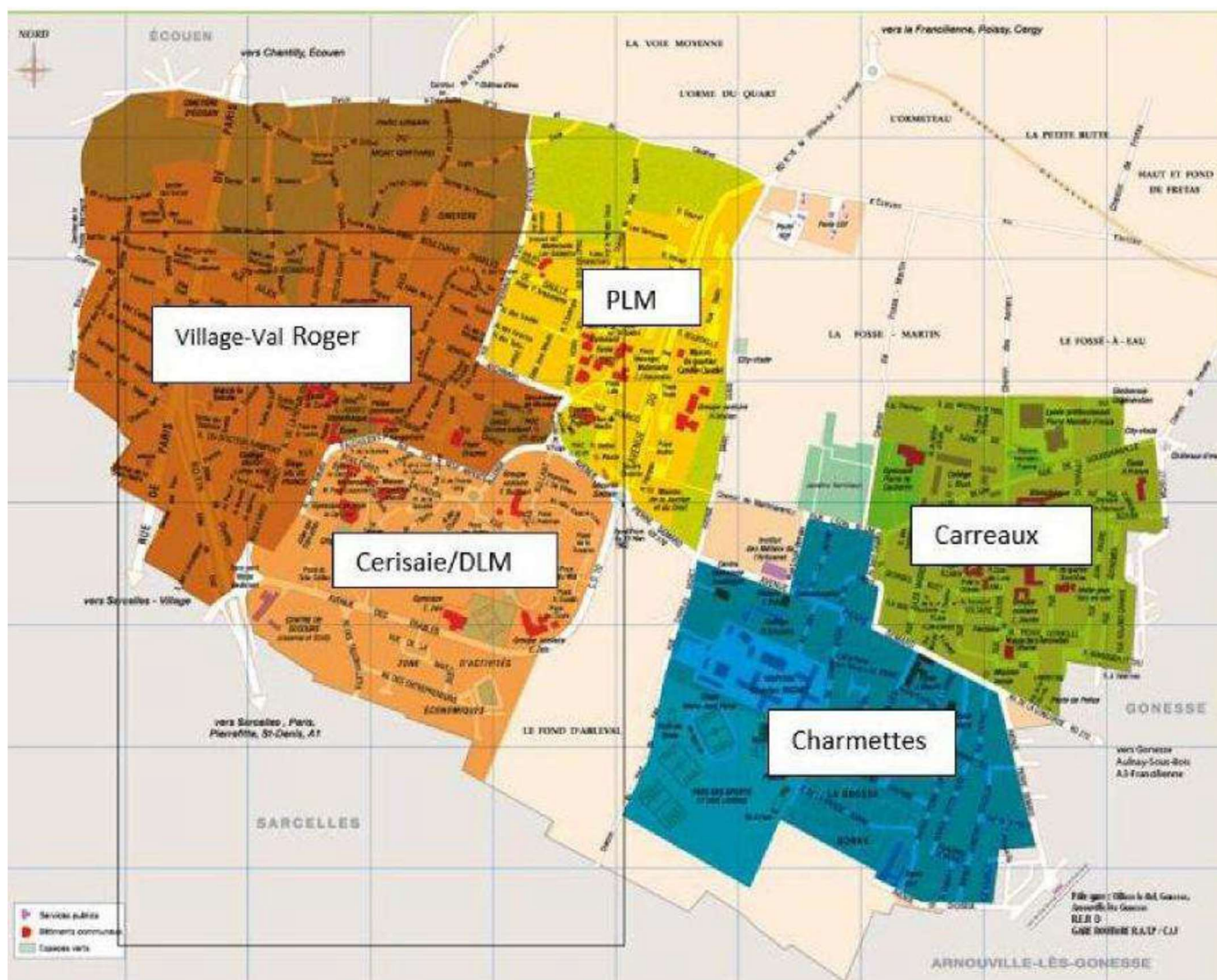
1.3. La ville de Villiers-le-Bel

Situé à 18 kilomètres au nord de Paris, à l'est du Val d'Oise, la commune de Villiers-Le-Bel s'étend sur 732 hectares, dont la moitié correspond à des espaces ruraux, et accueille plus de 27 000 habitants sur son territoire et près de 10 000 logements. Elle constitue la dernière frange urbanisée avant la vaste étendue de la Plaine de France.

La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France (CARPF) et bénéficie de la proximité des aéroports Charles de Gaulle et du Bourget ainsi que d'une liaison directe de transports publics vers le centre de Paris, RER D à la gare de Villiers-Le-Bel/Gonesse/Arnouville et Transilien ligne H à la gare de Sarcelles-Saint-Brice).

Villiers-Le-Bel est historiquement un village rural, regroupé autour d'une église et d'un centre ancien, toujours nommé « le Village ». L'urbanisation du territoire s'est poursuivie à la suite de l'arrivée du chemin de fer à l'est, au milieu du 19^{ème} siècle, autour de la gare de Villiers-Le-Bel/Gonesse/Arnouville. Entre ces pôles d'urbanisation, la ville s'est peu à peu étendue, principalement en un vaste tissu pavillonnaire. Le quartier dit « du Village » est le cœur du quartier historique de Villiers-le-Bel qui daterait du haut Moyen Age. Situé à l'ouest de la commune, il est composé de deux axes structurants, la rue de la République et la rue Gambetta. Au croisement de ces deux rues se trouve l'église Saint-Didier, classée aux Monuments Historiques de France. Autour de ces deux axes structurants se ramifie un cœur de bourg traditionnel regroupant des commerces en rez-de-chaussée, des logements et quelques équipements. Le Village est la partie la plus ancienne de Villiers-le-Bel, le seul témoin de son urbanisation antérieure au XX^{ème} siècle.

Les quartiers de « grands ensembles », constitués principalement de logements collectifs, se sont construits entre la fin des années 50 et les années 80 : les Carreaux (1600 logements sociaux), le Puits la Marlière dit « PLM » (1000 logements sociaux et 700 en copropriété) et la Cerisaie/Derrière les Murs de Monseigneur dit « DLM » (1100 logements sociaux et 900 logements en copropriété ou lotissements).



1.4. Présentation du projet de la ZAC et des périmètres de DUP et parcellaire

Le contexte administratif et historique du projet du Village :

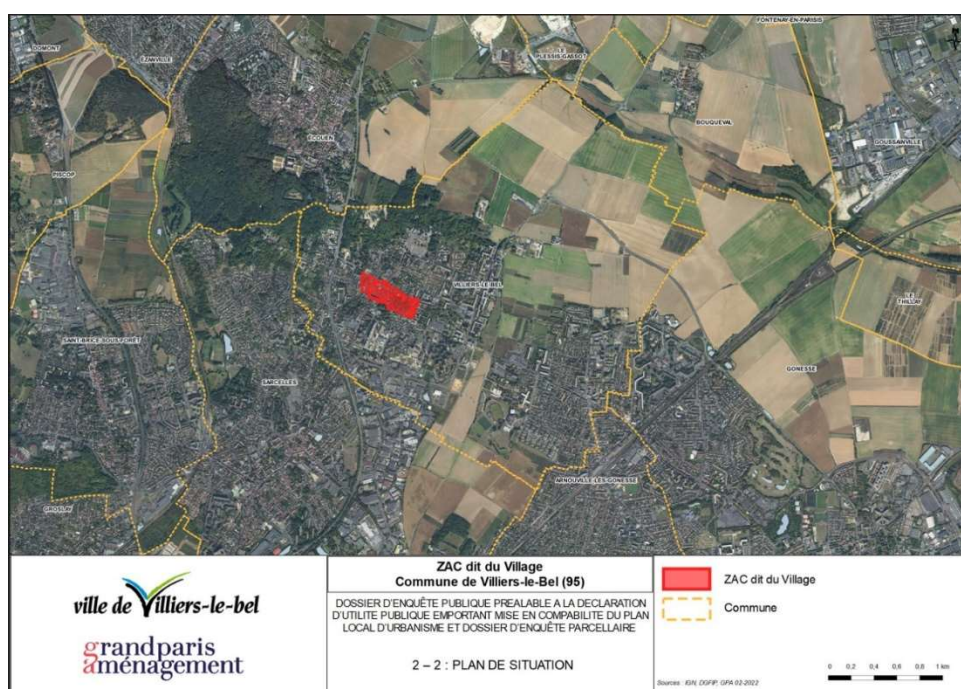
Au regard de son caractère à la fois patrimonial et dégradé, le quartier du Village, cœur historique de Villiers-le-Bel, fait l'objet de réflexions, d'études et de projets depuis de multiples années :

- Dès le milieu des années 1960, la Ville engage une politique de maîtrise foncière. Puis dans les années 1990, l'OPAH du vieux pays est mis en œuvre afin de préserver l'identité et le caractère particulier de ce quartier ;
- En 2012, une convention de veille et de maîtrise foncière est mise en place entre la Ville et l'EPFIF ;
- Une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU couplée à une étude urbaine est engagée en avril 2013, afin de proposer les actions nécessaires à la requalification du quartier du Village. A partir de 2015, une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat et de Rénovation Urbaine (OPAH-RU) est mise en œuvre pour une durée de 5 ans ;
- En 2015, la ville est lauréate sur ce secteur de l'appel à projets DRIHU ARS/ ANAH "stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne" pour une requalification du centre-ancien ;

- Le quartier est intégré au dispositif et au périmètre Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) avec les quartiers Cerisaie, Derrière les Murs de Monseigneur et Puits-la-Marlière, dit projet de renouvellement urbain des quartiers Village/ PLM / DLM. Ceci lui confère l'opportunité de s'inscrire dans l'action menée par les pouvoirs publics en faveur des quartiers en difficulté (protocole de préfiguration et conventionnement avec l'ANRU) et pour le traitement de l'habitat privé dégradé (ANAH), dans une logique de renouvellement urbain global ;
- En 2016, une étude flash proposée par Grand Paris Aménagement vise à vérifier l'opportunité de mettre en œuvre une opération d'aménagement portant à la fois sur la requalification des espaces publics, l'amélioration et la diversification de l'offre de logement, et la lutte contre l'habitat indigne. Fin 2016, en accord avec la ville, Grand Paris Aménagement prend l'initiative de l'opération d'aménagement et de la réalisation de toutes les études nécessaires à la construction d'un projet urbain partagé ;
- Entre janvier 2018 et juillet 2019, les principes structurants du projet urbain font l'objet d'une concertation préalable, au cours de laquelle les participants formulent des préconisations. A la suite, une stratégie d'intervention est élaborée par GPA en collaboration avec les services communaux, permettant de déposer un dossier auprès de l'ANRU en 2019 pour aboutir à une convention pluriannuelle de renouvellement urbain faisant l'objet de subventions ;
- En 2019, le projet de renouvellement urbain du quartier du Village n'est pas soumis à évaluation environnementale ;
- Un protocole de partenariat établi entre la Ville et GPA est signé le 13 mars 2020 afin de permettre la poursuite des études nécessaires à la consolidation du projet urbain. Grand Paris Aménagement (GPA), accompagné du bureau d'étude Champ Libre, élabore un plan-guide en concertation et en accord avec Villiers-le-Bel ;
- La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Village est créée par arrêté préfectoral n°2021-16 236 en date du 18 mars 2021. Le conseil municipal de Villiers-le-Bel avait émis un avis favorable sur le dossier de création de la ZAC du Village par délibération du 25 septembre 2020 ;
- Courant 2022, le dossier de réalisation de la ZAC du Village et la convention de gouvernance établie entre GPA et la Ville de Villiers-le-Bel, ont fait l'objet de délibérations municipales. Ces dernières marquent l'entrée du projet urbain dans sa mise en œuvre opérationnelle.

Cette opération a fait l'objet d'un protocole opérationnel signé par l'Etat (DRIHL), l'ARS, l'ANAH, la Ville et la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France (CARPF) le 12 juillet 2017. Elle a donné lieu à la signature d'une convention NPNRU en mars 2023.

Le projet de la ZAC du Village et ses objectifs :





ZAC : Village Commune de Villiers-le-Bel

Date de création : 18-03-2021

Date de réalisation : -

Autorité compétente : ETAT

Aménageur : Grand Paris Aménagement

Superficie : 7 Ha

Nombre de logements programmés

301	logements libres
77	logements locatifs sociaux
0	logements étudiants

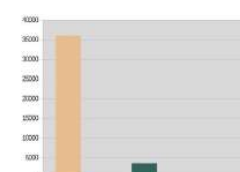
Total : 378 Logements



Surface totale programmée

35000 m²	logements
0 m²	locaux d'activités
0 m²	locaux de bureaux
3500 m²	locaux de commerces
0 m²	Hotels
0 m²	Industries
0 m²	Equipements

Total : 39500m²



Source : IGN BD TOPOM version 3D du 2020 (RS 94), IGN BD CARTOGRAPHIE version 2D (Néoma_2021_030798)
Identifiant ZAC : 550000000
Auteur : GDFP - VANDIC
Date : 18 octobre 2021

0 50 100 200 m

N°21_09_4342
Collection

Malgré les efforts déjà engagés et la mobilisation de nombreux dispositifs pour créer les conditions d'une transformation durable qui préserve son patrimoine et son identité villageoise, le cœur du centre-ancien de Villiers-le-Bel apparaît aujourd'hui dégradé et inadapté aux attentes et aux besoins des habitants actuels et potentiels. Cette déqualification continue du Village depuis de nombreuses années se manifeste notamment par :

- ❖ Une dégradation des conditions d'habitat et une détérioration du patrimoine : parc locatif de mauvaise qualité en lien avec des divisions de logements ou la transformation de locaux inadaptés, suroccupation des logements, bâti en mauvais état voire insalubres, développement des marchands de sommeil...,
- ❖ Une fragilisation économique et sociale des ménages,
- ❖ Une déprise de l'offre commerciale : fermeture sans remplacement de commerces et services, paupérisation de l'offre, délabrement des devantures...,
- ❖ Un besoin de renouvellement et de recomposition des espaces publics.

La mise en œuvre de la ZAC du Village apparaît donc indispensable pour enrayer la dégradation du quartier, réinvestir le centre-ancien et lui permettre de retrouver une attractivité. Le projet de rénovation urbaine globale et cohérente qu'elle porte sur un site d'une superficie d'environ 80 000 m², délimité par les rues Gambetta au Nord, Louise Michel à l'Est, du Pressoir au Sud, Pasteur et Thomas Couture à l'Ouest, a pour ambitions :

- De constituer une zone d'intensification urbaine pour renforcer et restructurer la polarité,
- De résorber l'habitat indigne/dégradé et d'améliorer/adapter l'habitat ancien,

- De répondre aux besoins en logement, principalement pour les ménages locaux, en renouvelant et en diversifiant l'offre (60% de collectifs, 30% de semi-individuel, 10% d'individuels, tailles variées), et en permettant les parcours résidentiels (65% accession libre, 20% accession sociale, 15% locatif social),
- De rénover et requalifier les espaces publics,
- D'améliorer et dynamiser l'offre commerciale et de services,
- De travailler les liens inter-quartiers et de requalifier les entrées à l'Est comme à l'Ouest,
- De respecter les caractéristiques urbaines villageoises et de conserver son identité en mettant en valeur le patrimoine paysager et bâti. Une attention particulière sera portée sur le traitement des façades et plus globalement sur l'architecture qui se voudra soignée,
- De porter un développement durable respectant la biodiversité,
- De doter le Village d'une nouvelle image.

Présenté dans le dossier de DUP, il se traduit dans un plan-guide au service d'une opération d'aménagement en dentelle pour tenir compte de l'existant, s'appuyant sur les espaces publics en place, mobilisant les dents creuses, préservant la trame parcellaire du Village et maintenant des bâtiments caractéristiques.

Ainsi, les éléments patrimoniaux qui font la richesse et le caractère de ce secteur sont préservés et valorisés. Situé dans un périmètre de monuments historiques (proximité de l'église Saint-Didier, du puits gallo-romain et d'une demeure du XVIII^e siècle), le projet doit respecter les préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le projet s'articule ainsi autour de 3 secteurs opérationnels : secteur Mairie, secteur Pressoir-Gambetta Ouest et secteur Pressoir-Gambetta Est.

La ZAC du Village d'une superficie d'environ 6,5 ha prévoit la réalisation d'un programme mixte comprenant :

- La démolition d'environ 14 logements dégradés ;
- La construction d'environ 400 logements ;
- Une surface de plancher d'environ 31 760 m² de SDP, comportant un programme mixte :
 - Environ 26 870 m² de SDP logements neufs, soit près de 400 logements, pour une répartition envisagée s'adaptant aux souhaits exprimés et objectifs urbains préconisés :

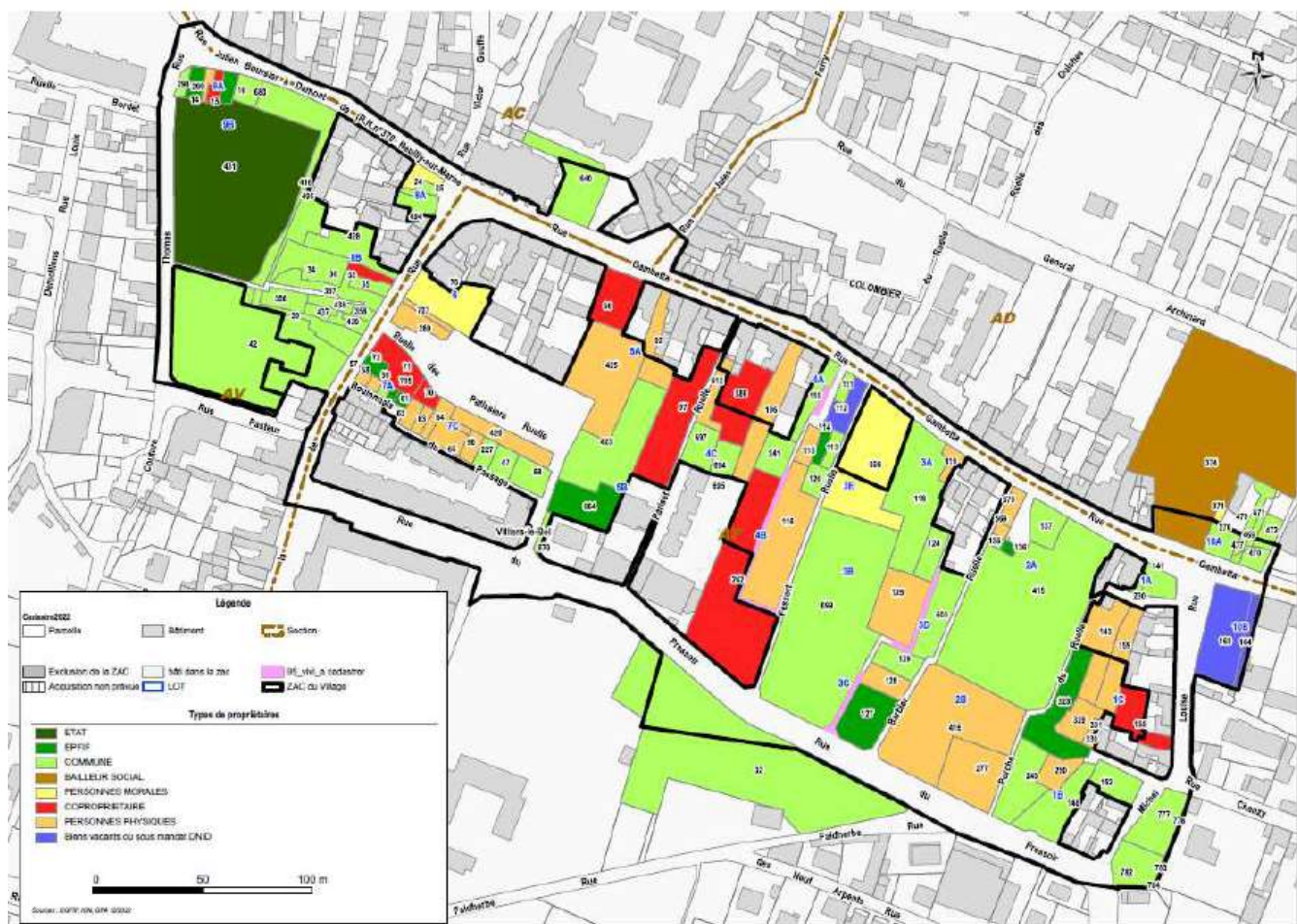
Diversification des formes urbaines en harmonie avec le caractère villageois : 90% collectif et intermédiaire (environ 370 logements), 7% individuel (environ 30 logements) ;

Diversification de la taille des logements en répondant principalement aux besoins des ménages locaux mais également, de manière marginale, à d'autres ménages ;

Répartition par segments pour permettre les parcours résidentiels : 65 % accession libre, 20 % accession sociale, 15 % locatif social ;
 - Environ 2.810 m² de SDP en logements réhabilités, soit 39 logements, dans des bâtiments choisis en concertation avec l'ABF (DRAC) ;
 - Environ 2.080 m² de SDP (dont 700 m² SDP réhabilités) destinés à des commerces, services et activités, équipements publics ;
- Des aires de stationnement public, totalisant environ 100 places et permettant de reconstituer l'offre existante. La capacité du parking des Pâtisseries est toutefois légèrement réduite pour davantage de cohérence avec le tissu existant et pour tenir compte du prochain départ de services municipaux actuellement à proximité.

Propriétaires matriciels :

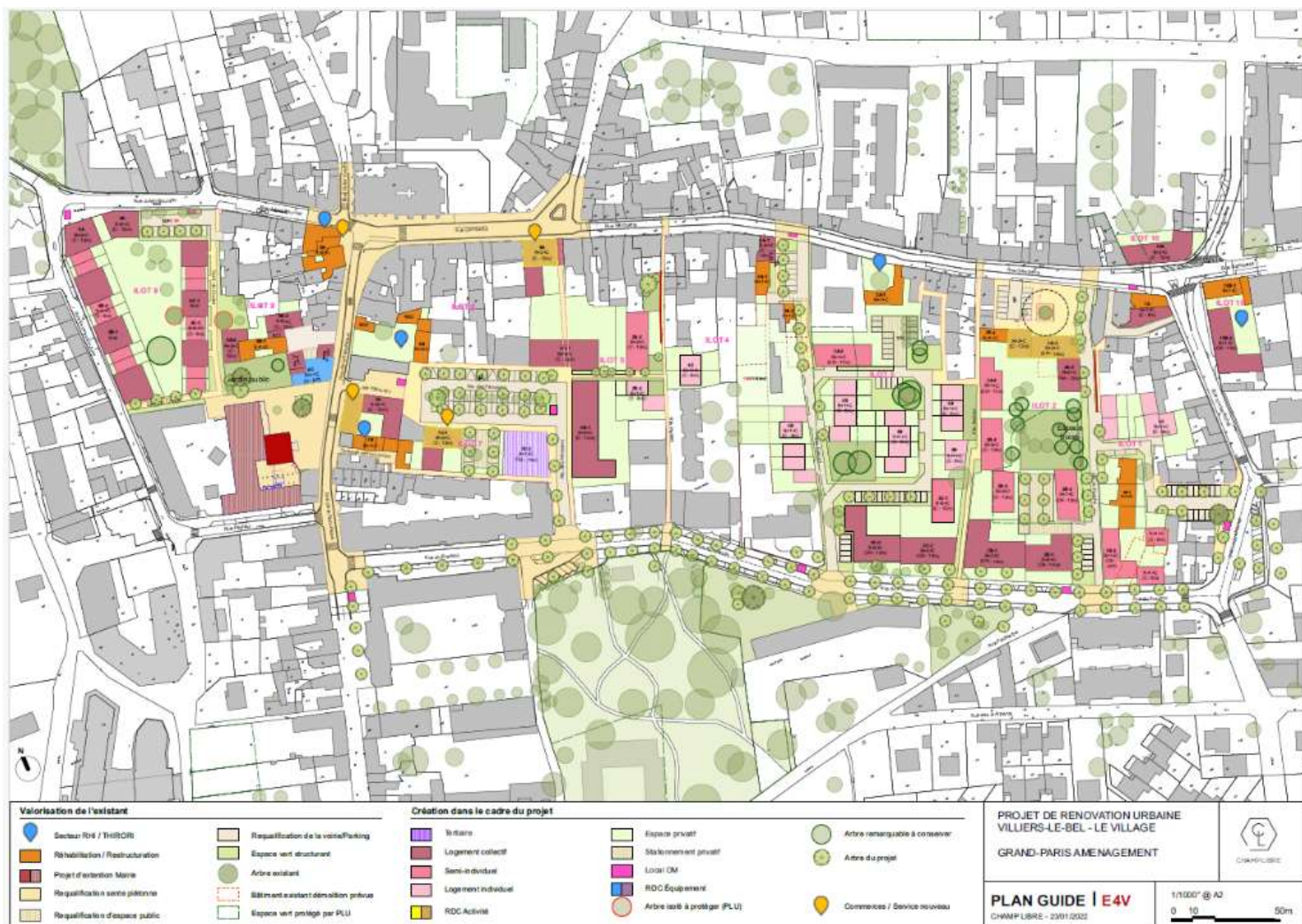
Les différents propriétaires fonciers identifiés au cadastre inclus dans le périmètre sont représentés sur la carte ci-dessous.



Dans le cadre d'une convention d'intervention foncière signée en 2012 et prorogée pour 7 ans le 30 novembre 2019, la commune de Villiers-Le-Bel a confié à l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) une mission de maîtrise foncière en vue de mettre en place une stratégie d'acquisition foncière sur le secteur du Village et ainsi contenir la dégradation des bâtis. Cette convention recouvre partiellement le périmètre de la ZAC. L'EPFIF a acquis à ce jour 2 891 m² de parcelles bâties et non bâties, représentant environ 6,6 % de la superficie des emprises incluses dans la ZAC (hors voirie) par voie amiable, lesquelles seront acquises par Grand Paris Aménagement.

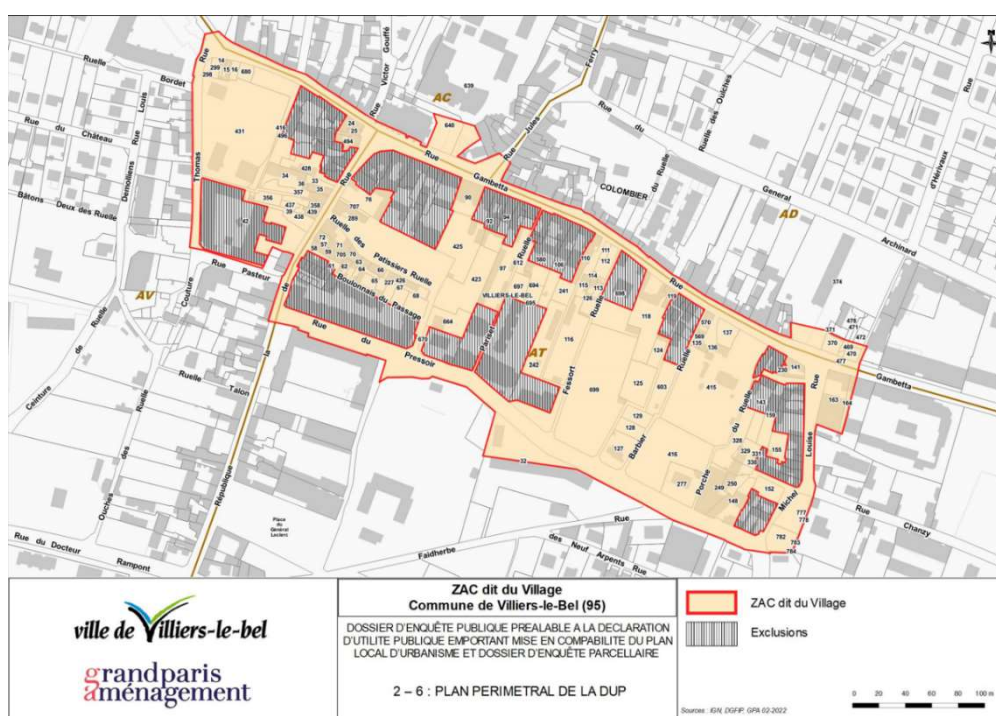
Plan-guide :

Le projet de renouvellement urbain de la ZAC du Village est encadré par un plan-guide. Les principes directeurs du plan-guide, validé en janvier 2023 par l'Architecte des bâtiments de France et par la Ville sont : Une densification respectueuse dans un environnement patrimonial, une trame viaire apaisée, une trame paysagère révélée, une mixité fonctionnelle adaptable.



Périmètre de la DUP :

L'aménagement de la ZAC du Village portant sur l'intégralité du périmètre de ZAC, le périmètre de la DUP correspond au périmètre de la ZAC qui s'étend sur une surface d'environ 6,5 hectares. Le périmètre de la ZAC intègre les parcelles d'ores et déjà acquises par Grand Paris Aménagement, les voiries et d'autres parcelles qui n'ont pas nécessité d'être acquises dans le cadre du projet de ZAC.

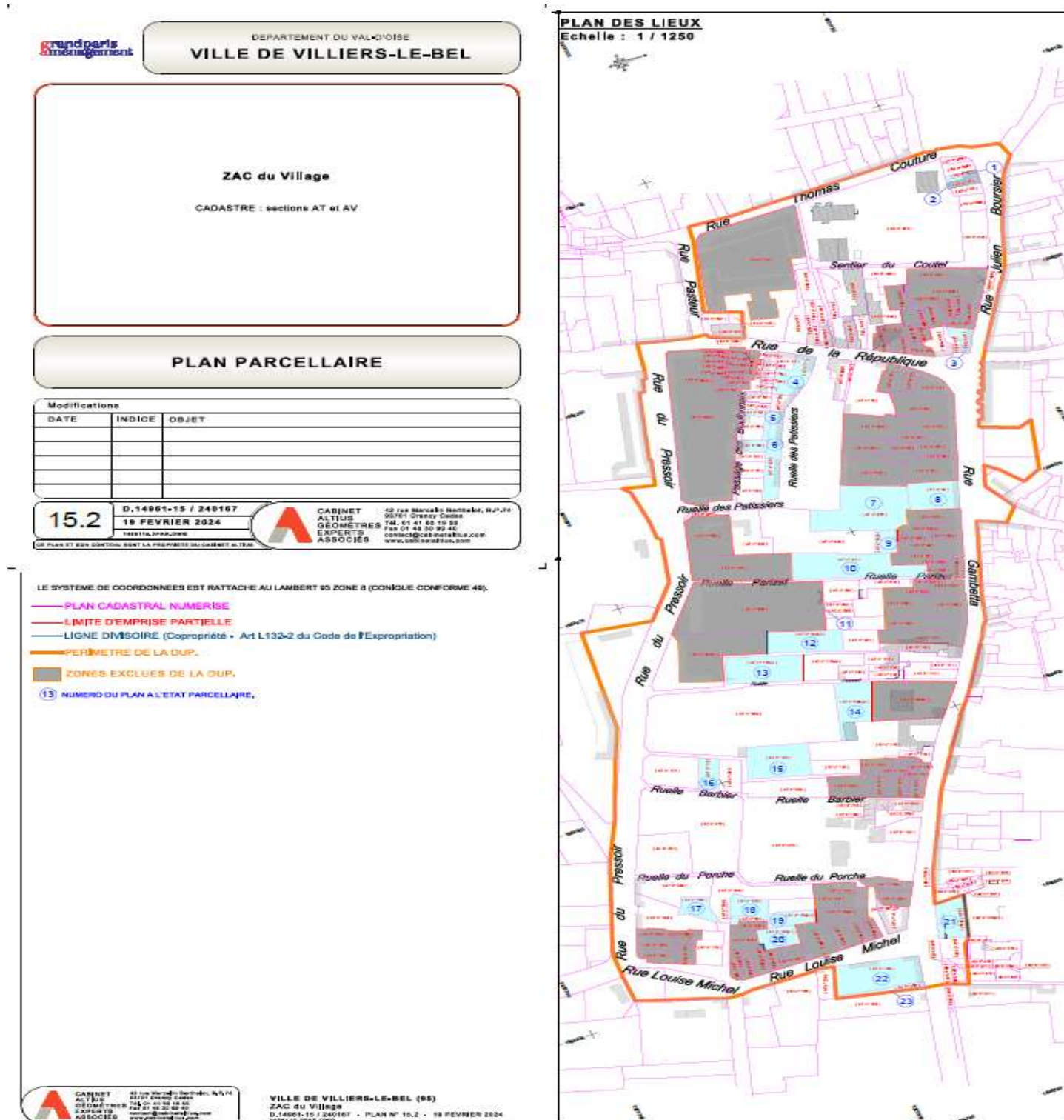


Périmètre de l'enquête parcellaire :

Si le projet se réalise en partie sur du foncier public (plus de 55 % des emprises, hors voiries, sont maîtrisés par la ville, l'EPFIF, Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, et maintenant GPA), certaines propriétés privées sont nécessaires à sa réalisation.

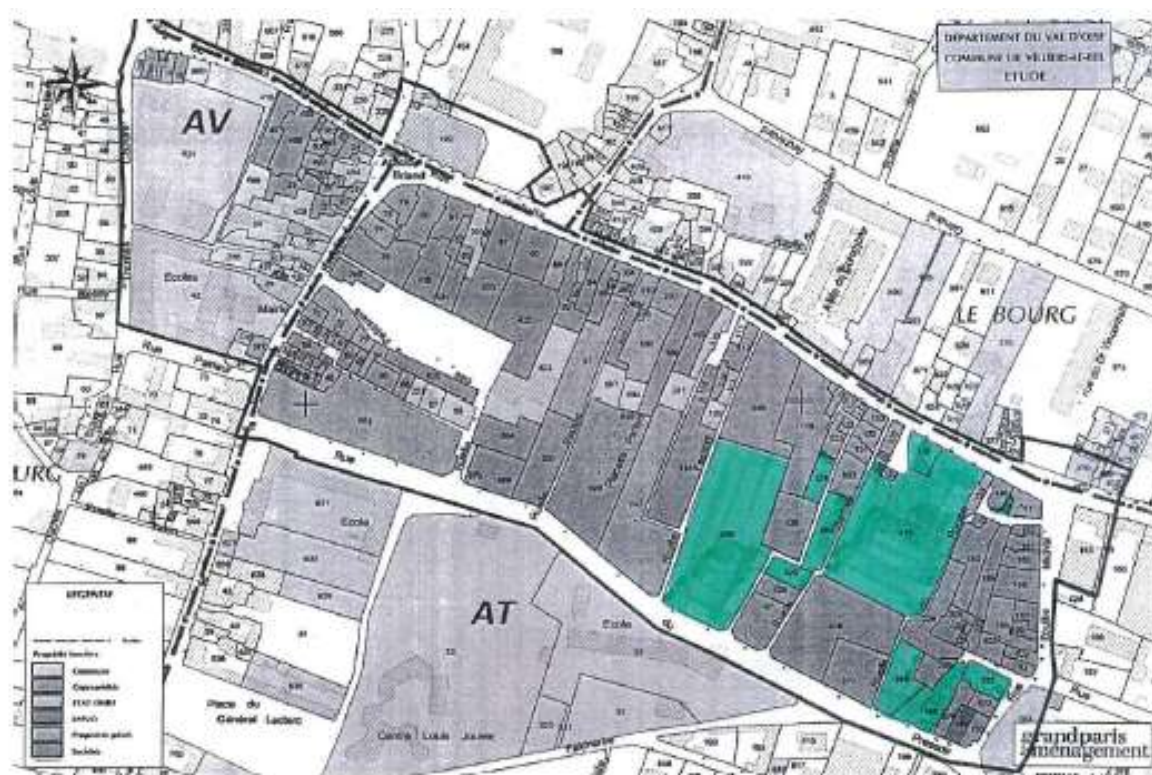
Le plan parcellaire fait apparaître la numérotation des emprises concernées qui figure à la fois sur ce même plan et dans l'état parcellaire : chaque emprise concernée, en bleu sur le plan, a été identifiée par un numéro spécifique qui permet de facilement faire le lien entre le plan et l'état parcellaire.

La totalité de l'emprise générale indiquée dans l'état parcellaire est de 7566 m2.



Archéologie :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles a notifié le 16 mai 2019 une prescription de diagnostic d'archéologie préventive pour le projet de renouvellement urbain du Village en raison de la présence possible de patrimoine archéologique lié aux occupations médiévales de la Ville. Les diagnostics réalisés par l'intervention de l'INRAP ont eu lieu entre juin et août 2022, sur le périmètre désigné ci-après.



Périmètre du diagnostic d'archéologie préventive - GPA

Les fouilles de l'INRAP ont démarré en janvier 2024 :



1.5. Cadre juridique de l'enquête publique unique préalable à la DUP, MEC et parcellaire

Textes régissant l'enquête publique :

La présente enquête publique est régie principalement par les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement. Grand Paris Aménagement a mis en œuvre volontairement l'évaluation environnementale dans le cadre de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Elle est également régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et par le code de l'urbanisme concernant le dossier de mise en compatibilité.

Plus particulièrement, la présente enquête est régie par :

1) Le code de l'environnement, notamment les articles :

- L.123-1 à L.123-2, R.122-2 et R.123-1 à R.123.2, relatifs au champ d'application et l'objet de l'enquête publique,
- L.123-4 à L.123-16 et R.123-2 à R.123-23, relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête publique,

2) Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles :

- L.122-5 relatif à l'enquête publique à mettre en œuvre lorsque l'opération est incompatible avec un document d'urbanisme,
- R.112-4, R.112-6 et R.112-7 relatifs au dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,
- L.131-1, L.132-1 et R.131-1 et suivants relatifs à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles et R.131-3 et suivants relatifs à l'enquête parcellaire

3) Le code de l'urbanisme, notamment pour les articles :

- L.153-54 à L.153-59, R.153-13 et R.153-14 relatifs à l'enquête publique à mettre en œuvre lorsque l'opération nécessite une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec une opération d'utilité publique,
- L.104-2 à L.104-5, R.104-13 et R.103-14 pour l'évaluation environnementale pour la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Villiers-le-Bel

Procédure de mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme :

Les articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-13 / R153-14 du Code de l'Urbanisme régissent la procédure de mise en compatibilité des PLU. Le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 est venu préciser les conditions d'application de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure se déroule en 5 grandes étapes et peut être résumée comme suit :

- Examen du dossier par le préfet ;
- Examen conjoint par les Personnes Publiques associées et la commune concernée avant ouverture de l'enquête publique. Si l'évaluation environnementale est requise, l'Autorité Environnementale se prononce également sur celle-ci ;
- Enquête publique à l'initiative de l'autorité administrative compétente de l'Etat (Préfet). Cette enquête doit porter sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence ;
- Avis du conseil municipal, à l'issue de l'enquête publique. Celui-ci est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;
- Déclaration d'utilité publique : les propositions de mise en compatibilité éventuellement modifiées pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur sont approuvées par déclaration d'utilité publique. La décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

En application de l'article L.153-55 du code de l'urbanisme, lorsque la déclaration d'utilité publique emporte mise en compatibilité du document d'urbanisme, l'enquête publique est organisée conformément au chapitre III du titre II du Livre Ier du code de l'environnement.

En application de l'article L.123-6 du code de l'environnement, une enquête publique unique est ainsi conduite par l'autorité administrative compétente de l'Etat, conformément aux dispositions du code de l'Environnement.

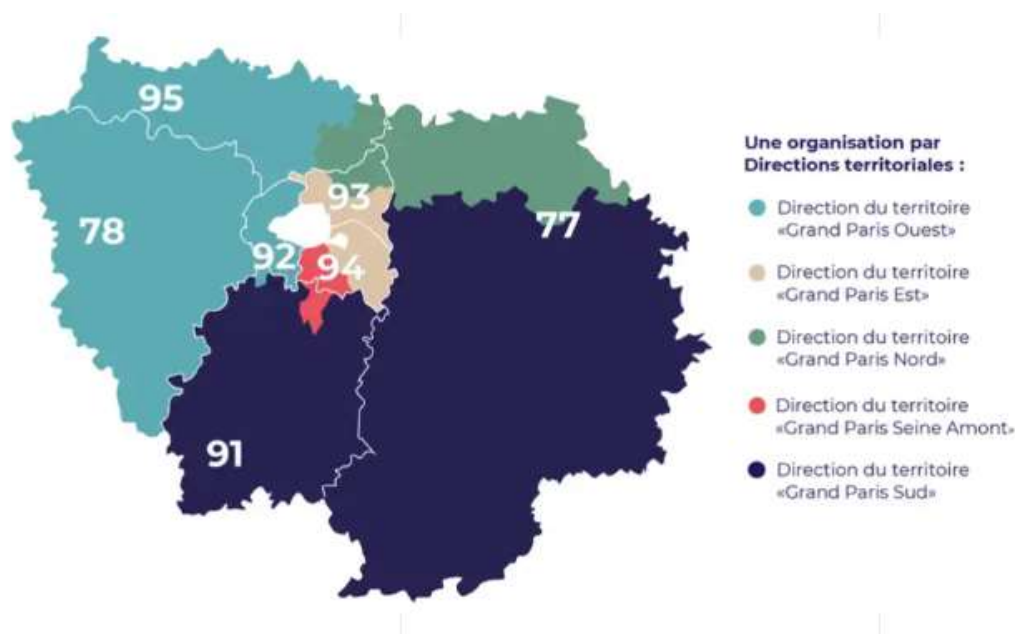
La procédure adoptée est donc conforme aux textes.

2. PRESENTATION DU MAITRE D'OUVRAGE ET RENCONTRES AVEC L'AOE ET LE MO

2.1. Présentation de GPA

Le Maître d'ouvrage est Grand Paris Aménagement (GPA).

L'Etablissement Public Grand Paris Aménagement (GPA), fédéré à l'EPA Orly Rungis Seine Amont et actionnaire de la SPLA-IN Grand Paris Sud, est « un groupement d'aménageurs public qui intervient au service des maires et des collectivités, sur tous les territoires d'Île-de-France, avec l'ambition de (re)créer de la qualité de vie pour les habitants, et pour longtemps ».



2.2. Rencontres et échanges avec les représentants de l'Autorité Organisatrice de l'enquête et du Maître d'ouvrage

L'Autorité Organisatrice de l'Enquête (AOE) est la Préfecture du Val d'Oise.

J'ai pris contact le 5 janvier 2024 avec M. Romaric Frère, Directeur de projets chez GPA. En concertation avec le Service de l'urbanisme et de l'aménagement durable de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de la préfecture du Val d'Oise, nous avons fixé les dates de démarrage et de clôture de l'enquête.

Nous avons aussi programmé la réunion de présentation du projet et la visite des lieux au mardi 6 février 2024, avec les représentants de la mairie de Villiers-le-Bel.

Il y a eu de nombreux échanges avec le Service de l'Urbanisme et de l'Aménagement Durable de la DDT de la Préfecture du Val d'Oise avant le démarrage de l'enquête publique. **En effet, dans le dossier qui m'a été transmis initialement, il manquait des documents importants que j'ai réclamés comme l'avis de l'Autorité environnementale relatif à la mise en compatibilité MEC du PLU, le Procès-Verbal de la réunion d'examen conjoint des PPA pour cette MEC, l'avis l'Agence régionale Santé, une note de**

contexte de GPA de décembre 2023, tous documents à joindre au dossier d'enquête publique pour une bonne information du public.

Les modalités pratiques de l'enquête publique ont été établies entre la DDT de la Préfecture du Val d'Oise et le commissaire enquêteur, elles sont détaillées dans l'arrêté et dans l'avis d'ouverture d'enquête publique.

Pendant toute la période liée à l'enquête, j'ai eu des échanges téléphoniques et des courriels réguliers pour toutes les questions qui le nécessitaient avec la DDT de la Préfecture du Val d'Oise, avec M. Frère, directeur de projets chez GPA, ou Mme Desille, responsable d'opérations foncières (GPA) et Mme Boulares, responsable du service urbanisme et foncier et M. Selcuk, chargé d'opérations foncières (Mairie de Villiers-le-Bel). J'ai rencontré aussi M. Halidi, adjoint au maire de Villiers-le-Bel, en charge de l'urbanisme et de l'aménagement.

Un dernier point de vérification de la complétude du dossier d'enquête papier et en ligne et des notifications individuelles a été fait le 23/02/2024 avec GPA et la Préfecture, avant le début de l'enquête le 26/02/2024. Les échanges ont toujours été fluides et mes interlocuteurs se sont montrés disponibles, réactifs et attentifs à mes demandes.

3. ORGANISATION DE L'ENQUETE

3.1. Désignation du commissaire enquêteur

Grand Paris Aménagement a fait une demande d'ouverture d'enquête publique le 18 avril 2023 auprès de la Préfecture du Val d'Oise qui a fait une demande de désignation d'un commissaire enquêteur auprès du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise le 18 décembre 2023 (voir en annexe).

Par décision n° E23000062/95 en date du 29 décembre 2023, le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné M. François Declercq, commissaire enquêteur, et Mme Sokorn Marigot, commissaire enquêteur suppléant (voir en annexe).

3.2. Arrêté du Préfet du Val d'Oise

L'arrêté n°2024-17611 du 1/02/2024 du Préfet du Val d'Oise prescrit, au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire conjointe emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, du projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village, mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-le-Bel (voir en annexe). L'arrêté précise notamment l'objet de l'enquête, les dates, lieux et modalités de celle-ci, les modalités de consultation du dossier d'enquête, les mesures de publicité, les modalités de recueil des observations et propositions du public et des notifications individuelles faites par l'expropriant. Enfin, il présente les modalités intervenant à la clôture de l'enquête publique afférentes au rapport et aux conclusions motivées.

3.3. Réunion préparatoire à l'enquête publique

Une réunion préparatoire de présentation du dossier d'enquête s'est tenue le 6 février 2024 à la Mairie de Villiers-le-Bel avec M. Frère, Directeur de projets chez GPA, Mme Boulares, responsable du service urbanisme et foncier, M. Selcuk, chargé d'opérations foncières dans le même service et Mme Brahimi, chargée d'opérations et d'étude au service rénovation urbaine, et le commissaire enquêteur.

L'aménageur GPA et la Mairie ont exposé l'objet de l'enquête publique environnementale unique préalable à la DUP, emportant mise en compatibilité du PLU, et parcellaire concernant l'aménagement de la ZAC du Village de Villiers-le-Bel. Ont été ensuite passées en revue les principales caractéristiques du projet et les enjeux particuliers de l'enquête parcellaire. Des réponses ont été apportées aux questions émises par le commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête. Il a été convenu de remettre à jour le plan parcellaire et l'état parcellaire et d'ajouter au dossier physique à disposition du public en mairie le plan guide, le plan parcellaire et plan périmétral de la DUP, tous en format A2 pour une meilleure lisibilité.

Nous avons ensuite fait une visite des lieux afin de comprendre de visu la situation actuelle de la ZAC du Village et des principaux endroits de rénovation urbaine.

4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.1. Publicité de l'enquête

L'article L123-10 du code de l'environnement arrête les dispositions relatives à l'information du public. La publicité de l'enquête publique a été réalisée en prenant en compte ces dispositions.

4.1.1. Publication de l'avis d'enquête publique et du dossier sur les différents sites Internet

- Sur le site dédié au projet • <https://www.registre-numerique.fr/zac-du-village>
- Sur le site internet de la préfecture du Val d'Oise.

<https://www.val-doise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-et-construction/Urbanisme-Planification-Logement/Les-declarations-d-utilite-publique/DUP>

- Vers un lien internet depuis le site internet de la ville de Villiers-le-Bel : <https://www.ville-villiers-le-bel.fr/1694/agir-ensemble/amenageons-la-ville/enquetes-publiques-durbanisme.htm>

Un accès numérique au dossier a été également garanti au siège de l'enquête via un poste informatique mis gratuitement à disposition du public en Mairie.

4.1.2. Les affichages légaux

Lors de mes différentes visites ou permanences, j'ai pu constater le respect des règles afférentes à l'affichage de l'avis sur le territoire de la commune de Villiers-le-Bel, aux lieux habituels d'affichage administratif, et sur la voirie (voir en annexe), quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, ce qui a été attesté par les constats d'huissier les 8 février, 29 février, et 29 mars qui m'ont été transmis par GPA.

La Ville a également fourni deux certificats d'affichage après la fin de l'enquête publique (voir en annexe).

4.1.3. Les parutions dans les journaux

Un premier avis d'enquête publique a été publié le 7 février 2024 dans Le Parisien 95 et dans la Gazette du Val d'Oise. Un rappel a été effectué le 28 février 2024 dans Le Parisien 92 et dans la Gazette du Val d'Oise, soit en conformité avec la réglementation (voir en annexe).

4.1.4 Les autres moyens de publicité

Au-delà des affichages et publications réglementaires, l'information a été relayée comme suit par la ville de Villiers-le-Bel : La Ville a affiché sur un panneau lumineux en face de la mairie les dates de permanence (voir en annexe) et a fait état de l'enquête publique dans son magazine « Villiers-le-Bel infos » n°215 de mars 2024.

4.2. Les notifications individuelles aux propriétaires pour l'enquête parcellaire

L'aménageur, GPA, a procédé aux notifications individuelles de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête, conformément à l'article R 131-3 du Code de l'expropriation, sous pli recommandée avec avis de réception, aux propriétaires des biens figurant dans l'état parcellaire, ainsi qu'aux syndicats et représentants des propriétaires, les informant du dépôt d'enquête parcellaire.

Toutes les notifications ont été envoyées le jeudi 8 février 2024. GPA a procédé à une diffusion large en visant également les époux/épouses des conjoints (a priori non propriétaires) et les notifications aux représentants de société au domicile personnel (en plus des adresses professionnelles).

Comme convenu, GPA m'a adressé le tableau de suivi des notifications à jour au 23 février 2024, avant le début de l'enquête publique, programmé le 26 février 2024. La majorité des propriétaires étaient notifiés, à cette date. GPA m'a envoyé une mise à jour de ce tableau le 14 mars 2024, soit 15 jours avant la fin de l'enquête, attestant de la qualité du suivi des notifications.

GPA a opté pour une approche prudentielle et a sollicité auprès de la mairie un affichage (conformément à l'article R 131-6 du code de l'expropriation). En effet, GPA a procédé à de nouveaux envois lorsque les LRAR sont revenus comme « destinataire inconnu ». Finalement, chaque propriétaire a pu être retrouvé via une adresse. Pour autant, certaines notifications étaient réalisées mais pour lesquelles GPA n'avait pas encore reçu l'avis de réception papier. Par prudence, GPA a considéré opportun d'afficher (parfois, les avis papier ne sont pas signés ou signés par la mauvaise personne). Cela concernait 7 notifications. Par ailleurs certaines notifications étaient en attente d'être retirées en point de retrait. Cela concernait 9 notifications. Par prudence, GP a également décidé d'afficher en transmettant les éléments à la Mairie de Villiers-le-Bel qui a effectué l'affichage le 23/02/2024 sur leur panneau administratif, avant le début de l'enquête.

Ce sont 59 notifications qui ont été faites par GPA et la mairie de Villiers-le-Bel a établi 16 affichages des propriétaires et de leurs parcelles n'ayant pu être touchées par ces notifications. La Mairie a établi un certificat attestant de cet affichage (voir en annexe).

Un questionnaire était également joint à chaque envoi permettant de vérifier, d'actualiser ou de modifier les éléments connus de l'expropriant, les propriétaires étant tenus de fournir ces informations.

En prenant en compte ces différents éléments, au regard des supports de communication mobilisés, il m'apparaît que l'information apportée aux propriétaires a été complète et dans le délai nécessaire avant le début de l'enquête.

4.3. Visite des lieux par le commissaire enquêteur

Une visite du commissaire enquêteur, accompagné des représentants de GPA et de la Ville, a eu lieu le 6 février 2024 dans la ZAC du Village afin de se rendre compte de la localisation des immeubles d'habitation, des locaux commerciaux et d'activités, des aménagements existants et de la trame végétale très présente. **Après mes permanences, j'ai systématiquement revisité les lieux faisant l'objet d'observations du public et ainsi fondé de visu mon appréciation sur l'utilité publique du projet.**

4.4. Documents mis à la disposition du public

Les documents obligatoires ont été mis à la disposition du public à la Mairie de Villiers-le Bel aux jours et heures habituels d'ouverture des services, indiqués dans l'arrêté : registre d'enquête unique sous forme papier permettant de déposer toute observation ou proposition, dossier d'enquête publique, accès via un poste informatique au registre dématérialisé et au dossier d'enquête.

Le registre unique a été coté et paraphé par mes soins avant l'ouverture de l'enquête publique, le 8/02/2024.

4.5. Siège, ouverture et durée de l'enquête

Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Villiers-le-Bel.

Elle s'est déroulée du lundi 26 février 2024, 9h00 au vendredi 29 mars 2024, 17h00 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs.

4.6. Consultation du dossier d'enquête

Les dispositions de l'arrêté prescrivant l'enquête publique ont été respectées. Le dossier d'enquête est resté à la disposition du public en mairie pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Lors de mes permanences, j'ai pu vérifier la complétude du dossier d'enquête publique, conformément à mes demandes avant le début de l'enquête.

4.7. Organisation et tenue des permanences

J'ai tenu cinq permanences en présentiel à la mairie, 32 rue de la république à Villiers-le-Bel.

- Lundi 26 février 2024 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- Jeudi 7 mars 2024 de 14 h 00 à 17 h 00 ;
- Samedi 16 mars 2024 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- Mercredi 20 mars 2024 de 14 h 00 à 17 h 00 ;
- Vendredi 29 mars 2024 de 14 h 00 à 17 h 00.

J'ai été bien reçu à la Mairie de Villiers-le-Bel, une grande salle de réunion proche des bureaux de l'urbanisme a été mise à ma disposition me permettant de recevoir le public dans de bonnes conditions. Les documents étaient disponibles pour le public dans cette salle dédiée disposant d'un poste informatique permettant également d'accéder au site dédié à l'enquête.

J'ai reçu, lors de mes permanences en présentiel, 17 visites. L'ensemble est détaillé dans le procès-verbal de synthèse.

4.8. Dépôt des observations

Le public a pu consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête papier, tenu à sa disposition au siège de l'enquête ou sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-numerique.fr/zac-du-village> ou par courrier électronique à l'adresse : zac-du-village@mail.registre-numerique.fr.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique étaient consultables sur le site internet dédié au projet : <https://www.registre-numerique.fr/zac-du-village>.

Les observations et propositions pouvaient être envoyées par écrit au siège de l'enquête, à l'attention personnelle du commissaire enquêteur : Mairie de Villiers-le-Bel -32, rue de la République — 95 400 Villiers-le-Bel. Ces observations et propositions ont été annexées au registre d'enquête, le cas échéant.

En outre, les observations et propositions écrites et orales du public ont été également reçues lors de mes permanences.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites sur le registre d'enquête unique, étaient consultables au siège de l'enquête aux jours et horaires d'ouverture de la mairie.

4.9. Incidents relevés au cours de l'enquête

Il n'y a pas eu d'incidents pendant le déroulement de l'enquête publique qui s'est tenue dans un climat respectueux avec souvent une forte émotion exprimée par les personnes rencontrées lors des permanences.

4.10. Clôture de l'enquête et recueil des registres

Clôture de l'enquête publique après une permanence au siège de l'enquête publique à la mairie de Villiers-le-Bel le 29 mars 2024 à 17h00, j'ai clos, signé et récupéré le registre d'enquête unique papier.

4.11. Le procès-verbal de synthèse

J'ai rédigé le procès-verbal de synthèse contenant la présentation de l'enquête publique, les modalités du déroulement de l'enquête publique et de dépôt des observations, les observations écrites et orales du public et j'y ai ajouté mes propres remarques.

Hors doublons, ce sont 16 observations qui ont été déposées via le formulaire du registre numérique ou directement sur le registre papier. S'y ajoutent mes 4 remarques.

Le vendredi 5 avril 2024, soit 7 jours après avoir clôturé l'enquête publique, j'ai remis en réunion le procès-verbal de synthèse en version papier (voir en annexe) aux représentants de GPA. J'avais, au préalable, transmis sa version numérique à GPA. GPA, représenté par Mme Meurillon, Responsable des opérations foncières, m'a retourné le courrier de remise signé attestant de sa transmission. Cette réunion de présentation s'est déroulée à la Mairie de Villiers-le-Bel en présence de M. Frère, M. Amirat, Mme Meurillon de GPA et Mme Boulares, Mme Brahimi de la Mairie de Villiers-le-Bel. J'ai demandé de me faire retour des réponses dans les 15 jours suivants, conformément aux textes.

J'ai reçu, juste dans le délai de 15 jours, le jeudi 19 avril 2024 par courriel le mémoire en réponse final, en application de l'article R123-18 du code de l'environnement, comportant les réponses apportées aux différentes observations et à mes remarques (voir en annexe). Ce courriel a été doublé d'un envoi postal en LRAR. A noter qu'une précédente version provisoire et partielle m'avait été envoyées le 15 avril 2024, à ma demande.

Chapitre 2 : Analyse du dossier d'Enquête (DUP + MEC + Parcellaire)

Le dossier initial a été transmis au commissaire enquêteur à sa demande, après sa désignation.

Il est composé des pièces suivantes :

- Pièce 1 : Mention des textes régissant les enquêtes conjointes préalable et parcellaire avec mise en compatibilité

- Pièce 2 : Dossier d'enquête préalable au titre du code de l'expropriation pour la DUP

2 – 1 : NOTICE EXPLICATIVE

2 – 2 : PLAN DE SITUATION

2 – 3 : PLAN GENERAL DES TRAVAUX

2 – 4 : CARACTERISTIQUES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

2 – 5 : APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

2 – 6 : PLAN PERIMETRAL DE LA DUP 6

Nota sur 2 – 5 : Consultation du service des Domaines

En information complémentaire, à la demande du commissaire enquêteur, il a été fourni l'avis des domaines. Les divers biens immobiliers ont fait l'objet d'une Evaluation Globale et Sommaire (ESG) de leurs valeurs vénale en date du 10/11/2021 par la Direction Générale des Finances Publiques/Direction nationale d'interventions domaniales, Brigade IDF Ouest, reconduite le 21/11/2022.

- Pièce 3 : Dossier de mise en compatibilité du PLU.

3 – 1 : MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA VILLE DE VILLERS-LE-BEL par Déclaration d'Utilité Publique avec le projet de ZAC du Village

3 – 2 : BILAN DE CONCERTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE VILLIERS-LE-BEL

- Pièce 4 : Evaluation environnementale

4 : RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE VILLIERS-LE-BEL

- Pièce 5 : Au titre du code de l'expropriation pour l'enquête parcellaire

5 – 1 : NOTICE EXPLICATIVE

5 – 2 : PLAN PARCELLAIRE

5 – 3 : ETAT PARCELLAIRE

- Annexes

J'ai demandé d'ajouter 4 pièces supplémentaires, en plus du dossier initial :

- Avis Agence Régional de Santé (ARS) d'Ile de France du 23 août 2023 ;

- Procès-Verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées du 21 septembre 2023 ;

- Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France du 29 novembre 2023 ;

- La note de rappels du contexte urbain, historique et réglementaire établie par GPA en décembre 2023.

Le dossier d'enquête final a été modifié et complété suite à mes demandes, voir chapitre 1, § 2.2, « rencontres et échanges avec les représentants du maître d'ouvrage ». Globalement le dossier, très complet et technique, est bien structuré.

Le dossier d'enquête parcellaire comprend, conformément à l'article R 131-3 du Code de l'expropriation un plan parcellaire et un état parcellaire avec la liste des propriétaires.

L'ensemble des documents, bien organisé, permet d'appréhender globalement l'objet de l'enquête publique et ses enjeux dans de bonnes conditions.

Chapitre 3 : Présentation de la mise en compatibilité (MEC) du PLU

1. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Depuis de nombreuses années l'état du quartier du Village, pourtant cœur de ville historique de Villiers-le-Bel, se dégrade fortement. Cette déqualification se manifeste notamment par une dégradation du patrimoine et des conditions d'habitat, une fragilisation économique et sociale des habitants, une déprise de l'offre commerciale et un besoin de renouvellement des espaces publics.

Dans le but d'enrayer cette dégradation, Grand Paris Aménagement (GPA) a engagé une procédure de mise en compatibilité (MEC) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Village. L'objectif de cette mise en compatibilité consiste à mettre en œuvre l'opération de renouvellement urbain du quartier du Village que porte la ZAC, encadrée par un plan-guide. Les évolutions réglementaires initiées par la MEC traduisent ce plan-guide et permettent de lever certains blocages à sa mise en œuvre en accordant quelques souplesses.

La mise en œuvre de la Zac du Village nécessite d'adapter plusieurs dispositions du PLU en vigueur. Le projet de mise en compatibilité du PLU vise notamment à :

- Modifier le plan de zonage, en créant deux sous-secteurs UA_z (secteur inclus dans la zone D du PEB) et UA_{z.cdt} (secteur inclus dans la zone C du PEB) correspondant au périmètre de la Zac du Village au sein de la zone UA dédiée au centre-ancien de Villiers-le-Bel, en ajustant le périmètre de certains espaces verts protégés, en ajoutant de nouveaux arbres remarquables à protéger et en corrigeant/supprimant deux chemins à préserver ;
- Intégrer au règlement écrit des dispositions spécifiques aux sous-secteurs UA_z et UA_{z.cdt} en particulier modifier les règles d'emprise au sol, de hauteur maximale et d'implantation des constructions, le traitement des espaces libres et les normes de stationnement ;
- Actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur centre-ancien, en ajustant les principes d'aménagement et la programmation.

Le rapport de présentation du PLU a été actualisé en particulier pour les parties « explications des choix retenus, justification du zonage et des règles d'urbanisme » et « évaluation environnementale ».

La commune est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de Roissy et le PGS de l'aéroport de Roissy-CDG. Le PEB permet de fixer des règles d'urbanisme très strictes dans un périmètre défini afin de ne pas exposer de nouvelles populations aux nuisances sonores aéroportuaires. Le site de la ZAC est classé :

- Au Nord-Ouest, en zone C, considérée comme une zone de bruit modéré où des constructions individuelles non groupées sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur déjà urbanisé, desservi par des équipements publics et de n'accroître que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
- Au Sud-Est, en zone D, où toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées.

L'avenant au Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France permet en zone C, le desserrement du nombre de logements.

Dans le cadre de la préservation du patrimoine urbain et architectural, le projet d'aménagement s'accompagne de la requalification (démolition ou réhabilitation) de 5 adresses sensibles représentées par des gouttes bleues sur le plan-guide :

- 36, rue Julien Boursier
- 44-46, rue Gambetta
- 1, rue Louise Michel
- Passage des Boulonnais
- 9-11, rue de la République (Cette adresse sera supprimée car le propriétaire a procédé à la rénovation)

Création de sous-secteurs UA_z et UA_{z.cdt} au plan de zonage :

Au regard du périmètre de la ZAC et de façon à former un ensemble cohérent, un sous-secteur UAz correspondant au projet de renouvellement urbain du Village est créé. Des sous-secteurs UAz.cdt sont également identifiés afin de permettre la réalisation des opérations de démolitions/reconstructions et de densifications en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

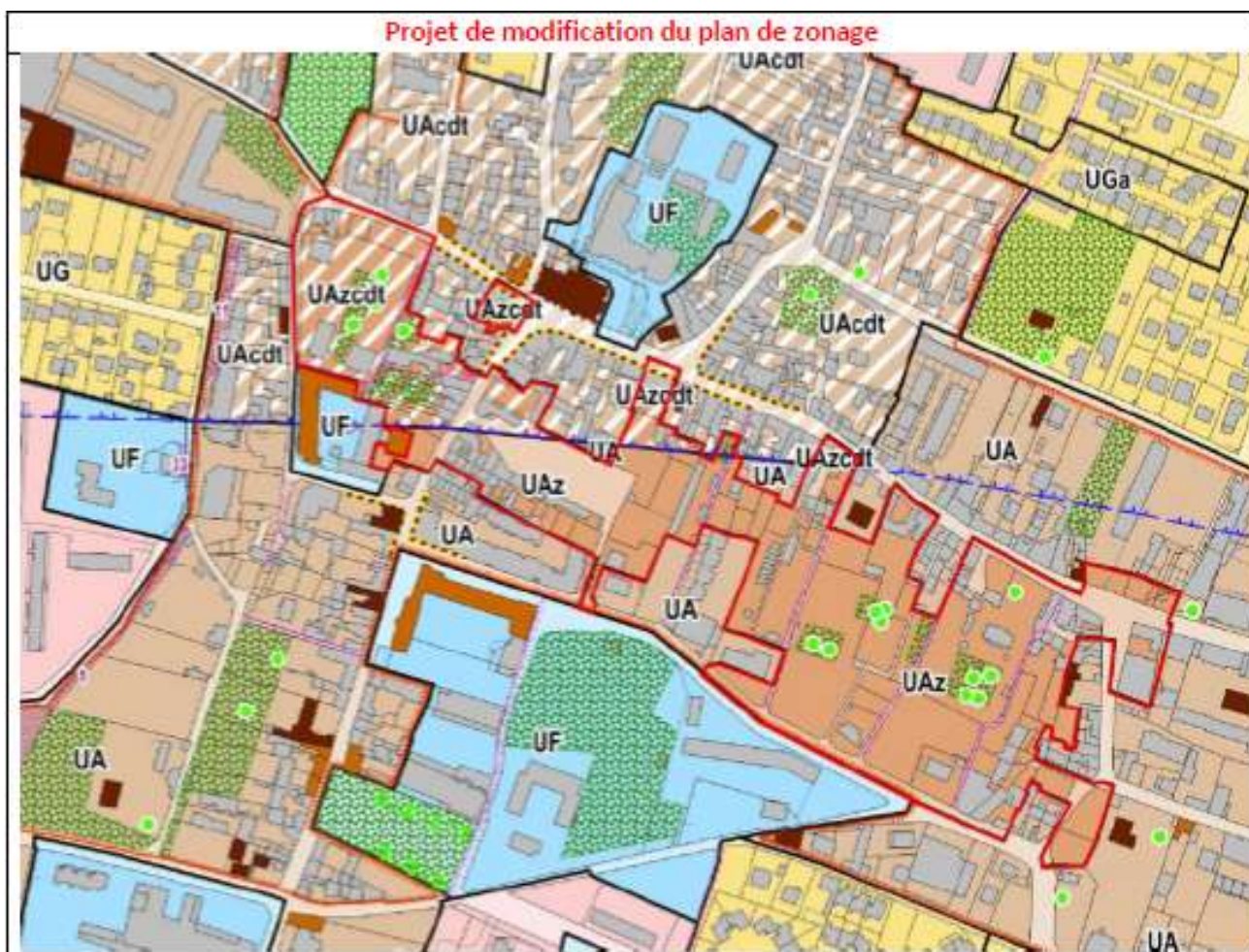
Ces derniers correspondaient initialement à des sous-secteurs UA.cdt, ayant pour objet de permettre de la constructibilité au titre du Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France-Gonesse-Bonneuil en France, qui permet de déroger aux restrictions d'urbanisme imposées par le PEB, sous réserve d'une augmentation non significative de la population et de la mise en œuvre de dispositions constructives renforcées visant à limiter les nuisances sonores. Les secteurs « UAz.cdt », d'environ 1,2 ha au total, reprennent ainsi des secteurs actuellement « UA.cdt ».

L'avenant n°2 au Contrat de Développement Territorial CDT autorise 378 nouveaux logements en zone C, pour le quartier du Village de Villiers-le-Bel, plus large que le périmètre de la ZAC du Village.

Environ 400 logements sont prévus en sous-secteurs UAz/UAz.cdt dont 130 en zone C du PEB (consommation actuelle prévue vis-à-vis de l'avenant CDT) et 270 en zone D du PEB (pour ce dernier, sans contrainte de densification mais avec des prescriptions renforcées d'isolation acoustique). L'opération se développe donc partiellement en zone C du PEB et de façon plus conséquente en zone D. L'augmentation de la programmation se fait globalement en zone D du PEB en valorisant les parcelles sous-utilisées et non soumises aux nuisances sonores.

Afin de réduire l'impact des nuisances sonores principalement dues au trafic aérien, la construction de nouveaux logements en zone C du PEB fait aussi l'objet de prescriptions d'isolement acoustique renforcées.

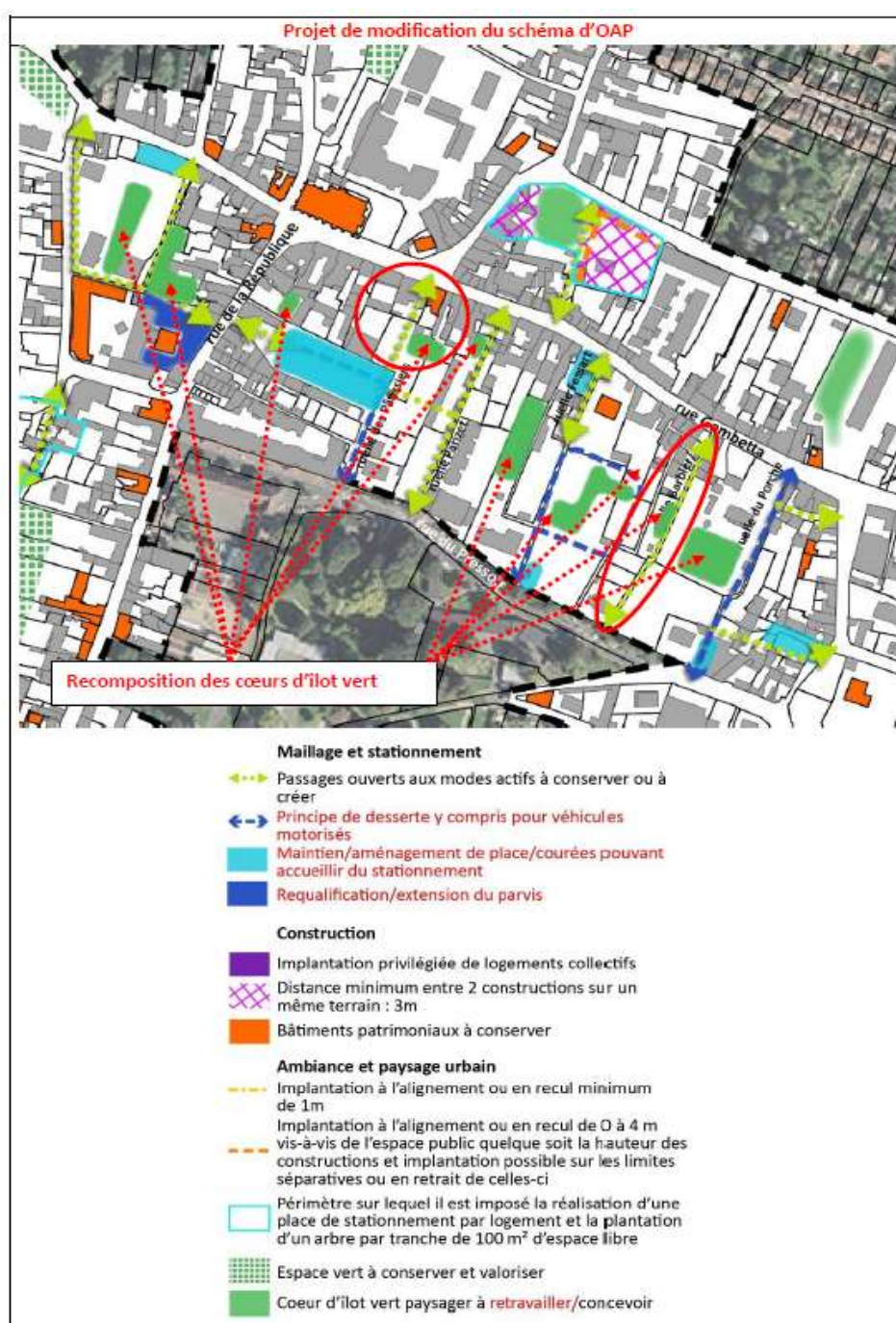
Ce changement de zonage permettra d'ajuster les règles et d'accorder des souplesses dans ces périmètres précis pour faciliter la mise en œuvre complexe de la ZAC. En revanche, le reste du Village n'est pas impacté et continue d'être préservé d'opérations au coup par coup qui pourraient le dénaturer.



Modification de l'OAP :

Il s'agit de traduire le plan-guide dans l'OAP Centre-ancien :

- Actualiser la programmation : 400 logements en sous-secteurs UAz/UAz.cdt, sans augmenter le potentiel constructible en zone C du PEB à l'échelle du Village.
- Tenir compte de l'identité du Village et de son caractère patrimonial, à maintenir et à conforter en renforçant les prescriptions et en harmonisant les compositions architecturales futures.
- Garantir le confort des logements : consommation d'énergie limitée, double orientation, ventilation, éclairage, protections solaires.
- Intégrer la gestion du stationnement et des eaux pluviales : poches en surface, parkings semi-enterrés, perméabilité des sols.
- Diversifier l'offre de logement y compris avec des typologies individuelles.
- Renforcer la prise en compte des recommandations d'isolation acoustiques déjà inscrites dans le PLU.



Modifications du Règlement du PLU pour les sous-secteurs UAz/UAz.cdt :

Règle	UA/UA.cdt existants	Nouveaux UAz/UAz.cdt
Implantation en limite d'espace public	- Alignement ou recul de 3m - A l'angle de 2 voies : pan coupé obligatoire de 5m minimum - Recul partiel obligatoire en cas de linéaire de façade d'au moins 25m	- Alignement ou recul compris entre 3 et 5m - Alignement ou recul ramené à 1m le long des « autres voies privées, ruelles, sentiers, ... » - Absence de pan coupé obligatoire - Recul partiel obligatoire en cas de linéaire de façade d'au moins 30m
Implantation en limite séparative	- Dans une bande de 20 m : possible sur les 2 limites séparatives. - Au-delà d'une bande de 20 m : au maximum sur une limite séparative.	- Possible sur l'ensemble des limites séparatives. - Si retrait, au moins : 4m en cas de baie 2,5m sans baie
	- Limites séparatives de fond de parcelle : en retrait, au moins H et en cas de baie mini 8m - Si retrait en limite séparative, au moins : - H et mini 4m en cas de baie ½ de H et mini 2,5m sans baie - Longueur maximale des pignons en limite séparative : 13m	Longueur des pignons non limitées
Distance entre 2 constructions sur un même terrain	- Au moins H et mini 4m en cas de baie. - Au moins ½ de H et mini 2,5m en l'absence de baie	Au moins ½ de H, et mini 4m en cas de baie réduit à 2,5m en l'absence de baie
Emprise au sol	- Dans une bande de 20 m : il n'est pas fixé de règle. - Au-delà d'une bande de 20 m : max 30% de la partie de terrain	Il n'est pas fixé de règle.
Hauteur maximale	13 m au faitage ou à l'acrotère le plus haut 10m à l'égout du toit	Idem Dépassement des hauteurs possible de 1,5m en cas de logement en rez-de-chaussée à l'alignement et long de la rue du Pressoir
Espaces verts	Pas d'exigence de traitement de la marge de recul	Au moins 30% de la marge de recul en espaces verts de pleine terre
Plantation	Maintien des plantations existantes et en cas d'impossibilité remplacement obligatoire par des plantations équivalentes	Remplacement des plantations apprécié à l'échelle de l'opération
Normes de stationnement	Au moins 1,2 places/logement	Au moins 1,2 places/logement. Au moins 1 place/logement pour les constructions comportant moins de 2 logements. Pas de création de places de stationnement supplémentaires dans le cas de travaux de réhabilitation à condition de ne pas réduire le nombre de places de stationnement existant.

Cohérence avec le PADD :

Il est rappelé que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a notamment été bâti sur le principe suivant : la « ville se reconstruira sur la ville ». Celui-ci doit tout à la fois permettre de préserver et valoriser le patrimoine de la commune, y compris vert, mais surtout autoriser la mixité sociale et permettre l'amplification des possibilités de parcours résidentiels.

Le PADD ne fait l'objet d'aucune modification.

Le renouvellement du centre-ancien se retrouvent dans plusieurs des 5 grandes orientations du PADD :

- S'inscrire dans la dynamique économique du territoire de Roissy Pays-de-France, tout en favorisant l'emploi local.
- Accueillir de nouveaux habitants et promouvoir la mixité sociale et urbaine
- Conforter et améliorer le fonctionnement de la ville autour de polarités proches des habitants et fédératrices
- Remailler le territoire et développer les mobilités durables
- Promouvoir un urbanisme respectueux de l'environnement et un cadre de vie privilégié à la lisière d'espaces agricoles et naturels
- Valoriser la trame verte, le paysage et les espaces naturels.

Le projet de ZAC du Village répond aussi à de nombreuses orientations d'ordre général à l'échelle de la commune.

Ainsi, la MEC est compatible et permet la mise en œuvre du PADD débattu en conseil municipal du 23 septembre 2016.

2. CONCERTATION PREALABLE DU PUBLIC A LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Une démarche de concertation sur le projet de renouvellement urbain du Village avait eu lieu en 2019 et avait fait l'objet d'un « Compte-rendu de la Réunion Publique de Restitution de la Démarche de Concertation préalable au dépôt du dossier de création de ZAC » qui est une pièce en annexe du dossier d'enquête initial.

L'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, tel que modifié par l'article 40 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, prévoit que les procédures de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme soumises à évaluation environnementale doivent faire l'objet d'une concertation préalable. La procédure de mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel avec le projet de ZAC du Village est donc soumise à une concertation préalable.

La concertation a eu lieu du 22 mars au 10 juin 2022, et a fait l'objet d'un bilan. A la fin de la concertation, seuls 2 mails ont été transmis au registre d'observations. Les observations ne concernent pas directement l'opportunité de la modification du PLU, ses objectifs ou les orientations d'aménagement prises, ni l'évaluation environnementale à proprement parler, mais portent spécifiquement sur l'éventuel impact de l'opération sur la propriété de parcelles privatives. Deux courriers co-signés par la Ville de Villiers-le-Bel et GPA ont été adressés aux propriétaires concernés pour leur apporter une réponse propre à chacune de leurs questions foncières, et les informer de la poursuite des échanges pour convenir des modalités sur les parcelles concernées par le projet.

3. COMPATIBILITE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPERIEUR

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme dispose qu'au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation du PLU « : décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte. »

Document	Conclusion de l'analyse
Schéma de cohérence Territoriale Roissy Pays de France	Compatibilité au regard des éléments auxquels contribuent la MEC : -Renforcement de l'offre de logement et diversification de l'habitat -Intensification de l'attractivité résidentielle -Inscription des quartiers de la politique de la ville dans des dynamiques de développement -Amélioration du cadre de vie -Renforcement de l'offre d'équipements et de services -Diversification de l'emploi -Limitation de la consommation foncière -Amélioration des déplacements au sein de la ZAC (via des mobilités durables) -Optimisation des espaces de stationnement -Lutte contre l'imperméabilisation des sols
Schéma Directeur de la Région Ile-de-France	Compatibilité au regard des éléments auxquels contribuent la MEC : -Permet la réalisation de logements et d'espaces d'activités -Permet un développement économique -Amélioration de la mixité fonctionnelle -Répond à l'objectif de 15% de densification des espaces d'habitat d'ici 2030 -Facilitation de la fluidification du réseau de transports en commun via le remaillage des voiries -Amplification de la trame verte et paysagère
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE)	Compatibilité de la MEC par le biais de : -Exigence d'espaces verts de pleine terre -Gestion alternative et vertueuse des eaux pluviales
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult - Enghien – Vieille mer	Compatibilité de la MEC par le biais de : -Exigence d'espaces verts de pleine terre -Gestion alternative et vertueuse des eaux pluviales
Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie	La MEC est compatible : -Permet une réduction du ruissellement grâce à la gestion des eaux pluviales -Le périmètre de la ZAC n'est pas concerné par un TRI ni par un PPRI
Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)	Compatibilité au regard des éléments auxquels contribuent la MEC : -Facilitation de la fluidification du réseau de transports en commun via le remaillage des voiries -Valorisation des modes actifs -Facilitation des liaisons tous modes vers BHNS et les projets de transport en commun du territoire -Optimisation des espaces de stationnement
Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Roissy	Compatibilité de la MEC par le biais de : -Amélioration de l'isolement acoustique des bâtiments et limitation des effets de réverbération du bruit
Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CARPF	La MEC est compatible : -Maintien des possibilités de renouvellement urbain, de construction et de densification permettant d'accueillir de nouveaux habitants

Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France	Compatibilité de la MEC par le biais de : -Espaces naturels et agricoles préservés -Remaniement en pas japonais des Espaces Verts Protégés et repérage des arbres remarquables -Ajout d'un minimum d'espaces verts dans la marge de recul -Recomposition des cœurs d'îlots verts -Plantations des espaces publics
Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France	La MEC est compatible : -Ajout du secteur UAZ.cdt qui permet la densification maîtrisée de logements dans la zone C du PEB avec des dispositions concernant l'isolement acoustique des bâtiments
Schéma Départemental des Carrières (SDC) du Val d'Oise	La MEC est compatible : -Le périmètre de la ZAC n'est pas concerné par une zone d'anciennes carrières
Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE) Ile-de-France – Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Ile-de-France – Schéma Régional Eolien (SRE)	Compatibilité de la MEC par le biais de : -Facilitation de la réhabilitation du bâti et de l'amélioration des performances énergétiques -Préservation des espaces naturels et agricoles -Amélioration du réseau de transports en commun et valorisation des modes actifs qui impliquent une diminution de la pollution atmosphérique liée aux mobilités -Gestion alternative et vertueuse des eaux pluviales
Programmes d'Equipeement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	Compatibilité au regard des éléments auxquels contribuent la MEC : -Favorise le maintien et le renforcement de commerces diversifiés -Favorise le développement de l'offre d'équipements et de services

Il y a absence de démonstration de compatibilité avec le Plan Climat-Air-Energie (PCAET) de la Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France (CA RPF) :

L'articulation du projet de mise en compatibilité du PLU avec le PCAET de la CA RPF (Communauté d'agglomération Roissy Pays de France, notamment en termes de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre et d'augmentation de la production des énergies renouvelables, n'est cependant pas démontrée. Il y aura donc lieu de préciser comment l'évolution du PLU permet d'assurer la compatibilité du document en particulier avec l'objectif n°7 du PCAET « *diminuer les nuisances liées au trafic routier, ferroviaire et aérien* ».

In fine, il m'apparaît que la mise en compatibilité du PLU de la ville de Villiers-le-Bel, est compatible avec les plans et programmes de rang supérieur, excepté pour le PCAET de la CA RPF qui n'est pas démontré, ce qui fait l'objet de la recommandation n°5 de l'Autorité environnementale du 29/11/2023 (voir infra).

Chapitre 4 : Avis et observations sur le projet et réponses apportées

1. AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE ET AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

En 2019, le projet de renouvellement urbain du quartier du Village n'est pas soumis à évaluation environnementale (Décision n°DRIEE-SDDTE-2019 du 24/01/2019).

En 2023, la mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel, par déclaration d'Utilité Publique (DUP), avec le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), a fait l'objet d'une évaluation environnementale par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe).

En effet, l'entrée en vigueur du décret n°2021-1345 du 13/10/2021 porte modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. Ainsi, le nouvel article R.104-13 du Code de l'urbanisme prévoit que les PLU font l'objet d'une évaluation environnementale systématique à l'occasion de leur mise en compatibilité, *« lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L.153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R.104-11. »*

Le nouvel article R.104-11 du Code de l'urbanisme, auquel il est fait renvoi, soumet à évaluation environnementale après examen au cas par cas, les seules révisions du PLU pour lesquelles il est établi qu'elles sont susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement. *« L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le PLU concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième de ce territoire, dans la limite de 5ha. »*

Le périmètre de la Mise En Comptabilité d'un Document d'Urbanisme (MECDU) est assimilable à celui du projet de ZAC, d'environ 6,5ha.

La mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel a les mêmes effets qu'une révision générale dès lors qu'elle réduit le périmètre de certains espaces verts protégés, ce qui revient à réduire une protection au sens de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme.

En effet, l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme présente les effets emportant révision d'un PLU :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

En conclusion, la mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel par DUP avec le projet de ZAC du Village est soumise à évaluation environnementale.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par le préfet du Val d'Oise pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Villiers-le-Bel (95) à l'occasion de sa mise en comptabilité par déclaration d'utilité publique et sur son rapport de présentation daté du 4 avril 2023.

Le PLU de Villiers-le-Bel est soumis, à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme.

Cette saisine étant conforme à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 29 août 2023.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 07 septembre 2023. Sa réponse du 18 septembre 2023 est prise en compte dans le présent avis.

Le 23 août 2023, l'Agence Régionale de Santé (ARS) d'Île-de-France a émis un avis favorable pour le projet de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant mise en compatibilité du PLU (Aménagement de la ZAC). Cet avis est pris en compte dans l'avis de la MRAe (voir infra).

L'ARS constate que le projet aborde globalement l'ensemble des enjeux sanitaires, même si les différentes études techniques restent à produire concernant la pollution des sols, l'environnement sonore, le trafic routier, air et santé, etc.

- Les études de pollution sont en cours par GPA.

J'ai demandé à GPA et j'ai reçu le courrier de l'autorisation au titre de la « loi sur l'eau » du projet, confirmée par la DDT de la Préfecture du Val d'Oise le 3/05/2022. GPA se conforme aux dispositions prises relatives à la qualité des eaux et au rejet des eaux pluviales.

- Les ilots de chaleur : GPA rappelle que la problématique des ilots de chaleur est bien identifiée et que des espaces verts sont prévus au centre de nombreux ilots. Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales a été validé par la Ville.
- La phase chantier : une charte « chantier à faibles nuisances » sera élaborée par la maîtrise d'œuvre et les entreprises titulaires des travaux.

Avis de la MRAe du 29/11/2023 :

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent l'exposition des populations aux pollutions sonores, les déplacements et le stationnement.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- démontrer la compatibilité du projet de PLU avec le PCAET de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, à laquelle appartient Villiers-le-Bel, notamment en termes de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre et d'augmentation de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables ;
- réaliser une campagne de mesures des niveaux sonores à l'état initial et une modélisation des niveaux de bruit à l'état projeté pour évaluer précisément l'exposition des futurs habitants et usagers aux pollutions sonores et prévoir des mesures ERC adaptées aux résultats de la modélisation ;
- réaliser une étude permettant de préciser les parts modales attendues sur le quartier du Village et le potentiel de développement des modes alternatifs aux déplacements motorisés individuels afin d'établir une stratégie de mobilité répondant aux besoins des populations et favorisant l'usage de ces modes alternatifs.

Liste complète des 8 recommandations de la MRAe :

- (1) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer le nombre de personnes supplémentaires qui seront exposées au bruit du trafic aérien au sein de la zone C de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle du fait de l'aménagement de la ZAC du Village permis par la mise en compatibilité du PLU, ainsi que ses conséquences sanitaires potentielles, notamment en termes de nombre d'années d'espérance de vie perdues.
- (2) L'Autorité environnementale recommande de joindre au dossier les études techniques permettant de mieux caractériser l'état initial de l'environnement au regard des enjeux environnementaux du site, notamment le bruit, les déplacements et la pollution des sols et de les retranscrire dans le rapport de présentation en portant une attention à la lisibilité des informations présentées.
- (3) L'Autorité environnementale recommande de qualifier les incidences du projet et de quantifier l'efficacité des mesures d'évitement, de réduction, ou, à défaut de compensation prévues.
- (4) L'Autorité environnementale recommande de doter les indicateurs de valeurs initiales et de valeurs cibles de manière à apprécier les effets de la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du PLU et de déclencher en cas d'écart constaté avec ses objectifs des mesures correctives.

(5) L'Autorité environnementale recommande de démontrer précisément en quoi l'augmentation des populations exposées au bruit en zone C du plan d'exposition au bruit permise par la mise en compatibilité du projet de PLU est compatible avec le PCAET de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, notamment en termes de réduction des nuisances liées au trafic routier, ferroviaire et aérien.

(6) L'Autorité environnementale recommande de démontrer en quoi les choix retenus l'ont été au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.

(7) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser une campagne de mesures des niveaux sonores à l'état initial et une modélisation des niveaux de bruit à l'état projeté pour évaluer précisément l'exposition des futurs habitants et usagers aux pollutions sonores ; - prévoir notamment dans le règlement et l'OAP des dispositions précises et adaptées aux résultats de la modélisation effectuée pour éviter ou, à défaut, réduire les impacts sanitaires du projet liés au bruit en tenant compte des valeurs-seuils de l'OMS ainsi que l'exposition à ces impacts à l'intérieur des locaux fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.

(8) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une étude permettant de préciser les parts modales attendues sur le quartier du Village et le potentiel de développement des modes alternatifs aux déplacements motorisés individuels afin d'établir une stratégie de mobilité répondant aux besoins des populations et favorisant l'usage de ces modes alternatifs.

Il n'y a pas eu de mémoire en réponse de GPA à l'avis de la MRAe avant l'enquête publique :

Pour les projets, la réponse à l'avis de l'AE est requise dès l'enquête publique, conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement.

Cependant, pour les plans et programmes comme une révision de PLU, l'entité publique responsable du plan n'a l'obligation d'expliquer ses actions en réponse à l'avis de l'autorité environnementale qu'au moment de l'adoption du plan, conformément à l'article L.122-9 du code de l'environnement. Dans ce cas précis, étant donné que seule la MECDU a été soumise à une évaluation environnementale, les détails sur la prise en compte de l'avis de l'AE doivent être fournis lors de la DUP valant MECDU, conformément au R.104-39 du code de l'urbanisme. Il n'y a donc pas de mémoire de réponse de GPA à l'avis de la MRAe dans le dossier d'enquête publique.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET REPONSES APPORTEES

2.1. Réunion d'examen conjoint

La DUP emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de consultation des Personnes Publiques Associées (PPA). Une simple réunion d'examen conjoint avec les PPA est prévue par le code de l'urbanisme (article L. 153-54-2° du code de l'urbanisme).

2.2. Procès-Verbal de la réunion d'examen conjoint

Celle-ci s'est tenue le 21/09/2023 en présence de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Val d'Oise, du Conseil Départemental du Val d'Oise, de la Communauté d'Agglomération Roissy-Pays de France (CA RPF), de la Commune de Villiers-le-Bel, de la Commune de Sarcelles, de Grand Paris Aménagement, de ENEDIS, du bureau d'études CODRA et de l'urbaniste mandataire Champ Libre.

La DDT a transmis le 19/09/2023, avant la réunion, un courriel avec ses remarques et points d'amélioration. Celui-ci contenait des remarques sur la forme des pièces du dossier et une remarque sur les volets mobilité/déplacement et stationnement en recommandant de présenter les éléments d'intermodalité avec la gare du RER D « Villiers-le-Bel-Gonesse-Arnouville » et en demandant des précisions sur le nombre de places de stationnement ainsi que sur le stationnement vélo et les bornes pour la recharge de véhicules électriques.

Le PV fait état des remarques suivante, en plus de celles du courriel de la DDT :

La CA RPF et la DDT demandent des précisions et une clarification sur le décompte du nombre de logements en zone UAZ.cdt (Tableau du document de mise en compatibilité 3.1 page 56).

Nombre de logements autorisés par secteur de l'avenant CDT (cf fiches) en reconstructions et en constructions nouvelles.	Secteur identifié au plan de zonage	Nombre de logements à réaliser dans les projets aujourd'hui identifiés	Possibilités restantes
Le Village 378 logements : ■ 335 nouveaux ■ 43 reconstruits	2 _ UA cdt « Centre ancien » 	244 : ■ 100 130 ilots Mairie et Pressoir-Gambetta ■ 44 angle Rue Jules Ferry / Rue du Général Archinard ■ 100 70 en diffus	134

Les principaux points de l'avis de l'ARS sont rappelés et GPA a donné des éléments de réponse. Suite à question de la Commune de Sarcelle, il est précisé que la Commune de Villiers-le-Bel n'a pas prévu d'appliquer le droit de préemption sur les commerces. Le Conseil départemental a confirmé le 9/10/2023 n'émettre aucune remarque particulière.

3. OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES APPORTEES

3.1. Participation du public et dénombrement des observations et propositions

Le public a pu s'exprimer :

- Lors de mes permanences en présentiel **soit 17 visites**,
- Le site Internet du registre dématérialisé a enregistré une fréquentation correcte. **Il y a eu durant la période de l'enquête : 168 visiteurs, 292 visualisations de documents et 305 téléchargements, 10 observations déposées dont 8 publiées hors doublons.**
- Concernant le dossier d'enquête publique accessible en mairie, il était possible de le consulter, hors permanences, en demandant à l'accueil.

L'information du public tous supports confondus me paraît donc satisfaisante.

En dehors des personnes qui ont inscrit des observations dans les registres, plusieurs propriétaires concernés par l'expropriation sont venus poser des questions sur la procédure d'expropriation. Après avoir obtenu réponse à leurs demandes d'information auprès du commissaire enquêteur, ces personnes n'ont pas laissé systématiquement d'observation sur les registres d'enquête publique.

Au-delà de la déposition d'observations via le registre papier, la déposition en ligne a été possible via un registre dématérialisé accessible par l'adresse mentionnée dans l'avis et l'arrêté d'enquête publique.

- Via le registre numérique :

10 observations (0 par courriel et 10 via le formulaire électronique) dont 4 avec pièces jointes, dont 2 doublons.

- Sur le registre papier :

7 observations manuscrites dont 3 avec pièces jointes.

- Oralement :

1 observation orale

Soit 16 observations au total, hors doublons, dont 7 relatives à la DUP emportant la MEC du PLU et 9 relatives à l'enquête parcellaire (sur un total de 23 parcelles numérotées sur le plan parcellaire).

Compte tenu du nombre d'observations, j'ai décidé de les traiter une à une et d'indiquer les principaux thèmes mentionnés en retrait, en italique et soulignés et, le cas échéant, ajoutés dans le texte de chaque observation.

Le procès-verbal de ces observations (voir en annexe) a été transmis le 5 avril 2023 par courriel et en présentiel avec les représentants du Maître d'ouvrage. La réponse finale m'a été retournée datée du 19 avril 2024 par courriel et par courrier postal (voir en annexe).

Le détail de ces observations est exposé ci-dessous, suivies des réponses de GPA et de mon positionnement.

3.2. Observations relatives à la DUP emportant la mise en compatibilité du PLU

La codification a ainsi été établie :

N suivi d'un chiffre : Registre Numérique

E suivi d'un chiffre : Email (courriel)

P suivi d'un chiffre : Registre Papier

CP suivi d'un chiffre : Courrier Postal

O suivi d'un chiffre : Oral

Observation P1 : M. Novales, propriétaire du 8 ruelle Barbier, parcelle AT 602 et non concerné par l'enquête parcellaire, souhaite avoir une servitude de passage au niveau de l'ilot 3 du plan guide, depuis la rue du Pressoir pour accéder à son domicile et garer sa voiture sur son terrain dans un box existant. La circulation d'un véhicule dans la ruelle Barbier n'étant pas possible compte tenu de sa largeur.

Réponse de GPA :

La venelle Fessart sera élargie et réaménagée, à horizon 2026, en voie publique partagée pour permettre de desservir les lots 3B, 3A et 4B. Il sera possible, en fonction de la configuration du terrain et du box de M. NOVALES, d'étudier la création d'un accès bateau en lien avec les services de la commune de Villiers-le-Bel.

Positionnement du commissaire enquêteur :

Je prends note de la réponse de GPA qui me paraît satisfaisante par rapport au besoin exprimé.

Observation O1 : M. Mokdad, habitant 27 avenue Edmond Rostand, hors du périmètre de la ZAC du Village, souhaite insister sur le besoin de commerces de qualité, notamment alimentaires ou de restauration, pour dynamiser le centre-ville de Villiers-le-Bel. Il est favorable au projet de ZAC du Village.

Réponse de GPA :

Le projet à l'objectif d'améliorer et dynamiser l'offre commerciale et de services avec environ 3.200 m² de SDP (dont 700 m² SDP réhabilités) destinés à des commerces, services et activités. Cette nouvelle offre commerciale a également besoin d'une augmentation du volume de clientèle de proximité, prévue dans le programme de la ZAC par le renforcement du nombre de logements et l'arrivée d'habitants supplémentaires.

Positionnement du commissaire enquêteur :

Je prends note de la SDP (Surface De Plancher) de 3200 m2 destinée aux commerces, services et activités. Celle-ci n'est pas celle indiquée dans les documents du dossier d'enquête : 2080 m2 dans la

notice explicative pièce 2.1, 1800 m2 dans le document de MEC du PLU pièce 3.1 du 4/04/2023. Plus généralement il conviendra de préciser les SDP de la dernière version du programme d'aménagement : Total, logements neufs, logements réhabilités, destinés aux commerces, services et activités, compte tenu des valeurs maximales suite aux échanges menés entre les services de la Ville, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

L'arrivée d'habitants supplémentaires est effectivement nécessaire pour soutenir une nouvelle offre de commerces.

Observation N1 : M. Lénaïck Bienvenu, habitant de Villiers-le-Bel : « Oui à la rénovation et à l'amélioration de l'existant ; non à la densification et aux expropriations ».

Attachement au quartier et à son logement :

« Je ne comprends pas l'intérêt d'exproprier une vingtaine de propriétaires quand certains logements concernés sont jugés décents et habités actuellement. Les personnes concernées seront relogées dans un autre quartier ou un endroit qui ne correspond pas forcément à leur volonté. Quitter son lieu de vie contre sa volonté peut être traumatisant pour certaines personnes (familles avec enfants ; personnes âgées ; personnes ayant acquis son logement et y étant attachée sentimentalement). »

Densification :

« L'aménageur Grand Paris Aménagement impose un projet, sans concertation réelle avec la population de la ville, de 400 nouveaux logements, (...), ce qui va engendrer l'arrivée sur le village d'environ 1400 personnes avec, pour corollaires, des besoins d'écoles, de moyens de transports, de commerces. Villiers-le-Bel, qui compte à ce jour un peu plus de 27 000 habitants, est une ville qui a besoin d'une restructuration des logements existants mais pas de nouveaux logements et surtout de projets structurants qui offrent des emplois dans les secteurs éducatifs, sanitaires et sociaux.

Nous n'avons pas besoin de densification de l'espace d'habitation : toujours plus de logements qui accueilleront toujours plus d'habitants qui travailleront à l'extérieur de la ville, ce qui augmentera de façon importante la démographie de la ville et accentuera la paupérisation de sa population.

Environnement urbain et paysager :

Les villes aménagées par des immeubles neufs en remplacement des maisons existantes perdent leur âme architecturale avec un bâti qui se ressemble d'un lieu à l'autre. Gardons le cachet du village du Villiers-le-Bel et améliorons l'existant pour permettre aux personnes propriétaires et aux nouveaux arrivants de vivre dans des logements confortables et adaptés au réchauffement climatique. Ne détruisons pas les jardins privés et espaces verts pour les remplacer par des immeubles. »

Besoin de services, d'offres de santé et de formation, de commerces diversifiés, de structures économiques et sociales :

« Nous avons besoin de services de l'État dont nous sommes dépourvus ou insuffisamment pourvus (la Poste ; France Travail ; CAF ; Sécurité Sociale ; plateforme France services). Nous avons besoin de centres de santé avec des médecins généralistes et spécialistes, ainsi que chirurgiens-dentistes. Nous avons besoin de centres de formation, d'un lycée général et technologique et de filières post-bac, d'un lycée agricole et d'une école de la nouvelle chance pour nos jeunes. Nous avons besoin d'une diversification des commerces existants (vente de légumes et produits biologiques ; librairies ; poissonnerie ; fromagerie ; kiosque à journaux...) et de structures économiques et sociales (maison des associations ; pépinières d'entreprises artisanales ; tiers lieu pour des projets socio-culturels...). »

Réponse de GPA :

Attachement au quartier et à son logement :

Une campagne d'acquisition amiable des biens nécessaires au projet d'aménagement est en cours depuis le début de l'année 2023. Plusieurs biens ont déjà été acquis dans le cadre de cette démarche. Grand Paris Aménagement s'engage à privilégier les acquisitions amiables et à limiter au maximum le recours à la procédure d'expropriation.

Par ailleurs, dans le cas de figure des biens acquis occupés par des locataires, des relogements seront proposés en lien avec les services municipaux.

Positionnement du commissaire enquêteur :

Je note l'engagement de GPA à privilégier les acquisitions amiables, à limiter au maximum le recours à l'expropriation, et à proposer des relogements pour les locataires.

Densification :

Grand Paris Aménagement a procédé, en 2018, à une phase de concertation publique préalable à la création de la ZAC en respectant les dispositions suivantes :

- Annonce de la concertation lors des vœux de monsieur le maire de Villiers-le-Bel le Samedi 13 Janvier 2018;
- Publication dans la presse locale ;
- Information sur le site internet de la commune de Villiers-le-Bel et sur le site internet de Grand Paris Aménagement ;
- Affichage public présentant le projet ;
- Mise à disposition du public d'un registre d'observations;
- Organisation de deux réunions publiques :
 - la première se tiendra en début d'année 2018 et sera l'occasion de présentation le projet de ZAC, les objectifs, l'équipe, le calendrier, ainsi que la démarche de concertation. Elle sera suivie d'une balade urbaine permettant de visualiser les intentions du projet et d'échanger avec les habitants.
 - la seconde est prévue au printemps 2018, en présence des élus de Villiers-le-Bel, et restituera le travail réalisé.
- Organisation de trois ateliers courant mars :
 - le premier, ouvert à tous, portera sur la lecture du projet ;
 - le deuxième, également ouvert à tous, aura pour thématique les parcs et espaces verts ;
 - le dernier abordera cette même thématique à destination des élèves et des parents uniquement.

A la suite, d'autres démarches de concertation se sont déroulées de mars à juin 2022, dont une réunion publique et la diffusion d'une plaquette de 8 pages, permettant d'assurer à la fois la diffusion d'information et des modalités de transmission de retours de la part des habitants.

La programmation de la ZAC du Village prévoit la réalisation d'un programme d'environ 26 870 m² de SDP logements, soit près de 400 logements (dont 39 réhabilités dans des bâtiments choisis en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France -DRAC).

Une partie de ces logements permettra de répondre aux besoins de parcours résidentiels d'habitants de la ville, et contribueront à la revitalisation du Village. Une autre partie de ces logements a l'ambition d'accueillir de nouveaux habitants qui, en contribuant à la croissance démographique du centre-ville, seront également favorable à une nouvelle dynamique commerciale, complétée et diversifiée.

Positionnement du commissaire enquêteur :

La réponse de GPA reprend les informations de la pièce 2.1, notice explicative.

Moins de 10% des logements de la programmation seront réhabilités, en concertation avec l'ABF.

La densification soutiendra effectivement les nouveaux commerces.

Environnement urbain et paysager :

Depuis le début des études de la ZAC, l'Architecte des Bâtiments de France a été associé et contribue avec vigilance à la préservation du caractère du Village et à la valorisation de son esprit d'origine. A titre d'exemple, c'est dans cet objectif que les modalités d'implantation le long des sentes favorisent l'alignement ou des ambiances urbaines resserrées, typiques du passé rural de la commune.

Il est important aussi de prendre en compte le fait que le projet porte à la fois sur la perspective de constructions neuves, mais aussi sur la protection de bâtiments anciens et la réhabilitation-extension d'autres, qui contribueront largement à préserver des éléments marquant l'identité du Village répartis sur le site de projet.

Par ailleurs, l'ensemble des constructions et des réhabilitations seront soumises aux prescriptions, opposables au permis de construire, du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales qui garantit le respect des caractéristiques patrimoniales existantes du village.

Positionnement du commissaire enquêteur :

Il est important de rappeler que l'Architecte des Bâtiments de France est associé au projet et que les nouvelles constructions et les réhabilitations seront soumises aux prescriptions du cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales.

Besoin de services, d'offres de santé et de formation, de commerces diversifiés, de structures économiques et sociales :

La programmation de la ZAC du Village prévoit environ 2.080 m² de SDP (dont 700 m² SDP réhabilités) destinés à des commerces, services et activités, équipements publics.

Par ailleurs, le programme du NPNRU prévoit sur les différents quartiers de Villiers-Le-Bel (PLM, DLM et Village) la remise à niveau progressive des équipements, et en particulier des équipements scolaires et dédiés à la Petite Enfance, dont :

La construction d'un nouveau groupe scolaire sur le Village en accompagnement du projet de transformation du site du Village pour répondre aux besoins générés par les nouveaux logements créés dans le cadre de la ZAC (6 classes élémentaires, 5 classes maternelles, restauration et accueil de loisirs) ; La démolition –reconstruction du restaurant scolaire de l'école Kergomard qui jouxte le périmètre de la ZAC du Village.

Positionnement du commissaire enquêteur :

2080 m2 mentionnés dans cette réponse contre 3200 m2 mentionnés dans la réponse ci-dessus. Voir mon commentaire supra.

Je note le rappel (cf. notice explicative du dossier d'enquête) du projet d'un nouveau groupe scolaire sur le Village pour accompagner les nouveaux logements et la démolition-reconstruction du restaurant scolaire, ce qui répond en partie aux besoins de formation exprimés par le public.

Observation N2 : M. Loup, Président de l'association CPTG, Collectif pour le triangle de Gonesse, M. Baty, Président de l'association Mouvement National de Lutte pour l'Environnement MNLE 93, M. Huet, Membre du bureau collégial de l'association France Nature Environnement FNE Val d'Oise (voir pièce jointe en annexe) :

Densification :

« Grand Paris Aménagement (GPA), aménageur de la ZAC, présente le projet comme une opération de rénovation urbaine. Pour les associations il s'agit surtout d'une opération de densification urbaine à un endroit très impacté par les nuisances sonores de l'aéroport de Roissy impropre à de la densification urbaine. Sur le plan, on s'aperçoit que l'essentiel du bâti ancien le long de la rue Gambette, ne fait pas l'objet de la rénovation dont le quartier aurait besoin et que la localisation de la plupart des nouveaux logements se situent sur des jardins ou des zones naturelles. »

Nuisances sonores liées au trafic aérien :

« Une grande partie du périmètre de l'opération est en zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Roissy. A l'intérieur d'une zones C, le plan d'exposition au bruit peut permettre le renouvellement urbain du quartier existant, les opérations de réhabilitation et de réaménagement peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Ce n'est pas le cas dans le projet présenté. En outre le rapport de présentation indique une forte croissance démographique : *Le Village comptait environ 5 640 habitants (population des ménages) en 2015. Cette population s'est considérablement accrue entre 1999 et 2015 selon l'Insee : le Village a gagné 1 130 habitants en 15 ans. Cette évolution est d'autant plus notable qu'elle est contraire à la légère baisse démographique qu'a connue le reste de la commune.* D'après les données Insee l'accroissement de la population de la ville de Villiers est passée de 0,4% par an de 2009 à 2014 à 0,6% de 2014 à 2020. Vu le nombre de logements nouveaux observés depuis 2020 cette progression se poursuit. Cette opération immobilière proposée par GPA aura pour effet d'exposer encore plus d'habitants aux nuisances de l'aéroport de Roissy sans régler la surpopulation et la vétusté d'une partie de l'existant. Cette opération immobilière, ayant pour conséquence un accroissement significatif de la population exposée aux

nuisances sonores aériennes, ne peut être considérée d'utilité publique. Une politique de prévention et de santé publique suppose de tenir compte des valeurs seuils de l'OMS pour l'exposition des futurs habitants aux pollutions sonores avec leurs incidences sur l'environnement, la qualité de vie. »

Réponse de GPA :

Densification :

La ZAC du Village prévoit la réalisation d'un programme de logement d'environ 26 870 m² de SDP logements, soit près de 400 logements.

Sans reprendre les éléments précédemment évoqués sur la dynamique démographique nouvelle dont a besoin le centre-ville notamment en faveur de l'offre commerciale complétée et requalifiée, cette nouvelle offre de logements sera réalisée dans des formes ; hauteurs, implantations validées par l'Architecte des Bâtiments de France. La programmation prévue se justifie également par les coûts de démolitions de bâtis dégradés, des actions de réhabilitations de plusieurs constructions et par la requalification complète de l'espace public, dans un objectif global favorable aux modes actifs (piétons-vélos) et de végétalisation.

Le projet de renouvellement urbain du quartier du village se structure autour d'une densité bâtie sur la périphérie des îlots concernés, et rue Gambetta en continuité de la façade urbaine déjà en place, et rue du Pressoir. L'aménagement des cœurs d'îlots associe une nouvelle offre de logements individuels et semi-individuels le long des ruelles, en permettant de diversifier l'offre de logements et de créer des espaces publics ou privatifs qui feront l'objet de plantation et de traitement végétalisé.

Positionnement du commissaire enquêteur :

J'estime satisfaisante la réponse de GPA qui rappelle que « la densité sera bâtie sur la périphérie des îlots, rue Gambetta en continuité de la façade urbaine et rue du Pressoir et que l'aménagement des cœurs d'îlots associe à la fois logements individuels et semi-individuels le long des ruelles permettant de diversifier l'offre de logement ». Ce type d'aménagement est particulièrement pertinent dans le cadre de la ZAC du Village.

Nuisances sonores liées au trafic aérien :

Le périmètre de la ZAC se situe en partie dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle et en partie dans la zone D. Le cadre réglementaire (code de l'urbanisme et le Contrat de Développement Territorial et son avenant n°2 signés avec l'Etat CDT) permet la construction de nouveaux logements en zone C, ce que le PLU de Villiers-le-Bel traduit déjà avec des secteurs dits « cdt » dans lesquels une programmation de constructions/reconstructions est prévue (cf Rapport de Présentation du PLU).

En cumulant les possibilités de construire :

- sur la petite partie inscrite en zone C du PEB (cf. CDT), à hauteur de 130 logements ;
- et sur le reste du périmètre de la ZAC inscrit en zone D du PEB (sans contrainte de densification mais avec des prescriptions renforcées d'isolation acoustique),

il est donc possible de construire les 443 logements dont plus de 400 en offre nouvelle sur l'ensemble du périmètre de la ZAC du Village.

La mise en compatibilité du PLU avec la ZAC du Village ne remet pas en cause cette programmation « cdt » : les secteurs « UAz.cdt », d'environ 1,2 ha au total, reprennent des secteurs actuellement « UA.cdt ». L'augmentation de la programmation se fait globalement en zone D du PEB en valorisant les parcelles sous-utilisées et non soumises aux nuisances sonores. Ainsi l'accroissement de population potentiellement soumise au bruit en zone C du PEB reste inchangé.

De plus, la prise en compte des recommandations d'isolation acoustique déjà annexées au règlement du PLU est renforcée pour les futurs projets de construction. Elle s'ajoute au règlement de la zone UA qui prescrit une isolation acoustique renforcée a minima de 40Db.

Pour garantir le confort des logements, tout en limitant la consommation d'énergie, il est également recherché une double orientation des logements et des protections solaires des façades les plus exposées. Le raccordement au réseau de chaleur, prochainement installé sur le site, est également requis pour les logements neufs non individuels. En outre le respect de la RE2020 limite la surchauffe en été.

Positionnement du commissaire enquêteur :

Je prends note de la réponse de GPA qui reprend et complète les éléments principaux du dossier d'enquête et qui me paraît satisfaisante.

Observation N3 : Mme Thiel, propriétaire du 30 rue Gambetta, parcelle AT 106 et non concernée par l'enquête parcellaire :

Environnement urbain et paysager :

« La requalification de certaines ruelles en voies circulables alors que lors de la concertation organisée en amont de ce projet, les habitants avaient exprimé le souhait de conserver ces ruelles piétonnes, caractéristiques du village ». « Est-il bien nécessaire de sacrifier les jardins des particuliers ? Cela donne l'impression que l'on se soucie plus des futurs habitants du quartier que de ceux qui y résident déjà. De plus le projet prévoit la disparition d'espaces verts entretenus par les propriétaires actuels. »

Le projet de rénovation urbaine :

« Ne faudrait-il pas commencer par redonner de l'attractivité aux rues principales du Village (commerces, rénovation habitat dégradé) ? Comment sans ce préalable attirer de futurs acquéreurs. »

Déroulement de la procédure d'expropriation :

« Enfin, il apparaît que les habitants concernés par d'éventuelles expropriations ont été informés très tardivement, alors que les plans existent depuis plusieurs années, et que certains avaient participé aux ateliers de concertation. »

Réponse de GPA :

Environnement urbain et paysager :

L'élargissement de certaines venelles en voies publiques partagées, et notamment la venelle Fessart et la venelle du Porche, permet de desservir les lots situés en cœur d'îlot tout en donnant la priorité aux mobilités actives (marche et vélo) et donc à des usages collectifs. Ces aménagements permettront également la requalification par rapport à leur traitement actuel. Les nouveaux espaces publics seront accompagnés de plantations à chaque fois que cela sera possible.

Positionnement du commissaire enquêteur :

J'estime appropriée la réponse de GPA soulignant l'élargissement de deux venelles, favorisant les mobilités marche et vélo.

Le projet de rénovation urbaine :

Enfin, le projet à l'objectif d'améliorer et dynamiser l'offre commerciale et de services avec environ 3.200 m² de SDP (dont 700 m² SDP réhabilités) destinés à des commerces, services et activités.

Le projet d'aménagement prévoit une requalification hautement qualitative des espaces publics et notamment du secteur patrimonial situé entre la rue de la République et la rue Gambetta.

Par ailleurs, de nombreux biens particulièrement dégradés situés sur ces deux axes (2-4-6 République / 36 boursier, 34 rue Gambetta, 44 rue Gambetta, 52 bis-ter / 56 Gambetta, 64 Gambetta) seront réhabilités, ou le cas échéant démolis et reconstruits permettant d'améliorer l'aménité urbaine du village et la qualité de son paysage urbain.

Enfin, le projet à l'objectif d'améliorer et dynamiser l'offre commerciale et de services avec environ 3.200 m² de SDP (dont 700 m² SDP réhabilités) destinés à des commerces, services et activités, qui ne pourront trouver preneurs et occupation pérenne qu'avec l'arrivée d'une clientèle de proximité supérieure celle d'aujourd'hui.

Positionnement du commissaire enquêteur :

J'estime satisfaisante la réponse de GPA.

Déroulement de la procédure d'expropriation

Des études sont en cours depuis 2017, mais le projet n'a été validé qu'en novembre 2023 par la validation du dossier de réalisation de la ZAC et l'approbation du programme des équipements publics par les services de la Préfecture du Val d'Oise.

Par ailleurs Grand Paris Aménagement a mené de nombreuses réunions publiques et de concertation au préalable de cette validation.

Enfin, l'ensemble des propriétaires concernés ont fait l'objet d'un courrier envoyé en recommandé en janvier 2023 les informant de l'opération d'aménagement, dans le cadre de la prospection amiable.

Positionnement du commissaire enquêteur :

L'information sur le projet a été constante auprès du public depuis plusieurs années. Je note le rappel du courrier en recommandé qui a été envoyé aux propriétaires en vue d'une démarche amiable dès janvier 2023.

Observation P2 : M. Claude Lamarre, propriétaire du 1 rue Louise Michel, parcelle AT 163 et n°22 du plan parcellaire (voir pièces jointes en annexe).

« Nous demandons l'annulation des enquêtes de révision (sic) du PLU et d'utilité publique de la ZAC du Village et le rejet de la modification du PLU et de l'utilité publique du projet ».

Déroulement de l'enquête, rôle de GPA :

« En premier lieu nous contestons la légalité et la légitimité du déroulement de cette enquête au profit de Grand Paris aménagement pour les motifs qu'il agit en tant qu'opérateur privé ayant acquis des propriétés sur le périmètre de la ZAC pour s'introduire dans le processus de révision du PLU et d'utilité publique... Grand Paris aménagement est dirigé par des personnes non élues représentant tout un ensemble de communes n'ayant rien à voir avec la commune de Villiers-le-Bel et à qui on attribue le pouvoir de gérer les affaires de la ville de Villiers-le-Bel. Ce déni de démocratie est contraire au principe même de l'enquête publique qui veut que l'on demande aux habitants concernés leur avis mais non pas au profit d'institutions dirigées par des personnes qui ne le sont pas. Ce transfert de compétences a pour objet de la part des élus de se soustraire à toute responsabilité et à tous recours de la part de leurs concitoyens communaux.

Procédure de mise en compatibilité du PLU :

En second lieu les enquêtes conjointes de révision du PLU et d'utilité publique tendent à confondre les règles d'urbanisme définie par le PLU et leur application dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique de telle sorte que l'on puisse introduire dans la révision du PLU des règles qui vous arrange bien dans le cadre d'un projet d'utilité publique. Ce qui devrait être la conséquence de règles d'urbanismes modifiées en devient la cause. On trouve dans les documents d'enquête nombre de justifications de règles d'urbanisme par des choix d'urbanisme sans toujours savoir si ces choix pourront être modifiés par la suite grâce à des règles moins contraignantes qu'on ne le croit. »

En troisième lieu les règles d'urbanisme du PLU sont parfois contradictoires ou incompatibles de sorte qu'il sera aléatoire ou arbitraire de les appliquer, toute interprétation hasardeuse, tout recours source de confusion ».

Risques d'accidents, nuisance sonores, pollutions liées au trafic aérien :

« En quatrième lieu la ZAC du village se situe dans l'axe des pistes d'envol et d'atterrissage de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle. Or le trafic aérien qui avait baissé pendant les confinements dus au Covid19 est revenu à son niveau antérieur et il ne va cesser de croître malgré les bonnes intentions affichées de le voir stagner ou diminuer pour cause d'émission de CO2 pour probablement doubler d'ici à 2050.

Cet accroissement de trafic va obliger ADP à utiliser les pistes parallèles de Roissy pour maintenir l'écart de sécurité entre deux avions à l'atterrissage et à l'envol. Cette situation va accroître les risques d'accidents notamment de collision en vol ou d'écrasement au sol en cas de panne ou de déficience technique ou humaine. Les continus incidents de contrôle aérien dont certains relatés récemment mettent en évidence ce risque. La ZAC du village qui se situe entre deux couloirs aériens mais surtout dans l'axe des anciennes pistes qui seront réutilisées régulièrement avec l'augmentation du trafic est une négation du principe de précaution. Il s'agit même pour ses futurs habitats d'une mise en danger de la

vie d'autrui. Ce risque n'est pas pris en compte dans les documents présentés à l'enquête publique qui l'ont totalement occulté.

En cinquième lieu il faut noter l'exposition des futurs habitants de la ZAC du Village aux nuisances sonores et de pollution. La logique de l'exclusion de nouvelles constructions à ces nuisances alors que l'on a constaté leurs effets sur les populations actuellement installées dans le périmètre de leur production voudrait que l'on n'y expose pas de nouvelles victimes. Fermer les fenêtres pour les éviter ou les minimiser revient à imposer aux futurs habitants un mode de vie confiné qu'ils n'auront pas choisi, qu'ils devront subir et qu'ils ne respecteront pas car nul ne peut s'enfermer de son plein gré dans une bulle. Ces nuisances vont s'accroître avec le trafic aérien. Les habitants situés dans l'axe des pistes se plaignent de la suie provenant de la combustion des carburants aériens qui s'accumulent à l'intérieur des habitats. Donc construire dans ce secteur consiste au mépris des constats de nuisance et des futurs habitants à y exposer de nouvelles personnes. Cette situation n'est pas prise en compte dans les documents présentés à l'enquête ».

Imperméabilisation des sols et risque pour l'église Saint-Didier :

« Sixièmement, l'artificialisation des sols est un sujet évacué ou embrouillé. Aucune compensation n'est prévue. La végétalisation des toitures et façades n'empêche pas l'imperméabilisation des sols. En 2003 la sécheresse a provoqué une déshydratation des sols qui a créée des perturbations dans les fondations de l'église Saint Didier qui a commencé à déstabiliser la structure du bâtiment ... La construction de bâtiments collectifs massifs et le revêtement imperméable de certains sols pourraient perturber ses fondations au point de mettre en danger l'édifice. Il faut noter qu'avec le réchauffement climatique constaté actuellement les nuisances constatées dans le passé risquent de ressurgir avec une aggravation due aux constructions projetées. Artificialisation des sols et risques aggravés pour un bâtiment historique conduisent à rejeter ce projet de ZAC et son caractère d'utilité publique ».

Le programme de logements :

« Septièmement, Le caractère historique du village voudrait que l'on n'y construise qu'un habitat individuel ou de maisons partagées ce qui n'est pas envisagé ici. Ceci afin de ne pas déstabiliser les sols pour les raisons précédemment évoquées mais aussi pour respecter l'harmonie du village. Nous proposons la réfection et la reconstruction avec une recherche esthétique maison par maison de l'habitat existant. Tout habitat collectif devra être proscrit. Ceci correspond à une demande d'habitat individuel qui n'est plus pris en compte dans cette commune et qui permettrait d'y maintenir une diversité d'habitat ».

Environnement urbain et paysager :

« Huitièmement, nous contestons qu'une étude d'impact soit considéré comme non nécessaire. Un simple diagnostic visuel des arbres a été réalisé en mai 2021, ce qui est insuffisant. Le projet et les documents d'enquête ne mentionne pas les arasements d'arbres antérieurement réalisés et qui ont pu être de manière abusive de sorte que le constat actuel a été dénaturé et doit être considéré comme invalide. Les constats sur les espèces protégées s'il ont été réalisés sur un environnement modifié voire détruit en partis ne sont évidemment pas valide ».

Réponse de GPA :

Déroulement de l'enquête, rôle de GPA

Grand Paris Aménagement est l'aménageur de l'opération mais son initiative fait suite à des volontés partagées d'améliorer le secteur du Village.

En effet, en appui de son Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat et de Rénovation Urbaine (OPAH-RU) sur le secteur du Village, la ville de Villiers-le-Bel a été candidate puis lauréate en 2014 de l'appel à projets DRIHL / ARS / ANAH « Stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne ». Au regard de l'ampleur des enjeux et de l'ambition du projet urbain, le secteur du Village a intégré en 2015, avec les quartiers « Derrière les Murs Monseigneur » et « Puits la Marlière », le projet d'intérêt national de la ville dans le cadre du NPNRU.

Suite à la réalisation d'une étude de faisabilité du projet du Village, le Conseil d'administration de Grand Paris Aménagement a pris l'initiative d'une opération d'aménagement par une délibération en date du 30 novembre 2016. Cette opération a fait l'objet d'un protocole opérationnel signé par l'Etat (par la DRIHL), l'ARS, l'ANAH, la Ville et la Communauté d'Agglomération en date du 12 juillet 2017.

La procédure de ZAC a été retenue pour réaliser ce projet et le Conseil d'administration de Grand Paris

Aménagement a approuvé le dossier de création de la ZAC et le bilan de la concertation par une délibération en date du 28 novembre 2019. Par délibération en date du 25 septembre 2020, le Conseil municipal de Villiers-le-Bel a donné son avis favorable à la création de la ZAC du Village en application des dispositions de l'article R. 311-4 du code de l'urbanisme.

Dans le prolongement du premier protocole de partenariat signé entre la Ville et Grand Paris Aménagement le 13 mars 2020, les Parties ont signé une convention de gouvernance pour encadrer la réalisation de l'opération d'aménagement et définir les modalités d'engagements des Parties.

Positionnement du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse complète de GPA qui est satisfaisante.

Procédure de mise en compatibilité du PLU :

Afin de permettre le développement du projet de renouvellement urbain du secteur du Village à Villiers-le-Bel, Grand Paris Aménagement met en œuvre une Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Ville.

Le PLU en vigueur prend déjà en compte un projet potentiel concernant le secteur du Village, mais le projet a évolué depuis, de façon logique avec la poursuite des études.

La procédure de mise en compatibilité, associant les collectivités, les services de l'Etat et la population, a donc pour but de traduire règlementairement le projet urbain actualisé afin de permettre sa mise en œuvre opérationnelle à travers l'instruction des futurs permis de construire.

Les articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-13 / R153-14 du Code de l'Urbanisme régissent la procédure de mise en compatibilité des PLU. Le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 est venu préciser les conditions d'application de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme.

Encadrée par les textes cités ci-dessus, la mise en compatibilité du PLU avec la ZAC du Village fait évoluer le PLU sans remettre en cause les orientations générales du plan d'aménagement et de développement durable (PADD). En effet « *pour accueillir de nouveaux habitants et promouvoir la mixité sociale et urbaine* » ce dernier a pour objectif de « *permettre la mutation du tissu urbain existant* » en visant notamment « *la mise en œuvre d'un projet urbain global sur le Village intégrant le bâti privé et les espaces publics et contribuant à un apport diversifié d'habitants, favorables au développement du commerce de proximité* ». Il cherche également à « *assurer la production de nouveaux logements* » en « *attirant des habitants supplémentaires dans le Village par des opérations de rénovation de bâtis, mais aussi par une réhabilitation plus globale du secteur* ».

L'ensemble du cadre règlementaire et des procédures ont été respectées.

Positionnement du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse complète de GPA qui est satisfaisante.

Risques d'accidents, nuisance sonores, pollutions liées au trafic aérien :

Le PEB fixe des règles d'urbanisme très strictes dans un périmètre défini afin de ne pas exposer de nouvelles populations aux nuisances sonores aéroportuaires. Le site de la ZAC est classé :

- Au Nord-Ouest, en zone C, considérée comme une zone de bruit modéré où des constructions individuelles non groupées sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur déjà urbanisé, desservi par des équipements publics et de n'accroître que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur. L'avenant n°2 au Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France /Gonesse/ Bonneuil permet le desserrement du nombre de logements en zone C et la production d'un volume supplémentaire de nouveaux logements.
- Au Sud-Est, en zone D où toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées.

On peut également rappeler les éléments suivants (cf. chapitre de l'évaluation environnementale) : La qualité de l'air en 2021 à Villiers-le-Bel apparaît généralement moyenne (71%), parfois dégradée (19%) et plus rarement mauvaise (7%). L'indice ATMO est en moyenne très légèrement plus dégradé que la situation observée en Ile-de-France.

Située relativement loin de l'agglomération parisienne, en limite d'urbanisation et à proximité d'espaces agricoles et naturels, Villiers-le-Bel est de manière générale **assez épargnée par les pollutions atmosphériques, sauf lors de pics de pollution** se propageant à l'ensemble de l'Ile-de-France.

En raison du caractère diffus des pollutions atmosphériques, leur gestion au niveau local est très limitée.

Positionnement du commissaire enquêteur :

Je prends note de la réponse de GPA qui reprend et complète les éléments principaux du dossier d'enquête et qui me paraît satisfaisante.

Imperméabilisation des sols et risque pour l'église Saint-Didier :

Les études géotechniques ont permis de préciser le contexte géotechnique du site comprenant :

- Des remblais de faible compacité jusque vers 1,0/3,0 m de profondeur environ et pouvant présenter des surépaisseurs en fonctions des aménagements passés du site
- Des colluvions de compacité limitée reconnus sur des épaisseurs variables soit jusque vers 3,0 à 6,5 m en partie Nord-Ouest du site ;

Elles démontrent la sensibilité moyenne des colluvions argileuses vis-à-vis du phénomène de retrait gonflement.

Enfin, le projet d'aménagement ne prévoit aucune construction neuve impliquant une artificialisation des sols au droit de l'église qui n'est donc nullement menacé par le projet d'aménagement.

Positionnement du commissaire enquêteur :

Je prends note de la réponse de GPA qui apporte les précisions techniques nécessaires.

Le programme de logements :

La ZAC du Village prévoit la réalisation d'un programme de logement d'environ 26 870 m² de SDP logements, soit près de 400 logements (dont 39 logements réhabilités). Le projet de renouvellement urbain du quartier du village se structure autour d'une densité bâtie sur la périphérie des ilots, rue Gambetta en continuité de la façade urbaine) et rue du Pressoir. L'aménagement des cœurs d'ilots associe à la fois logements individuels et semi-individuels le long des ruelles permettant de diversifier l'offre de logement et de répondre aux besoins endogènes. Ses formes urbaines sont cohérentes avec celles que le PLU décrit dans le règlement de la zone UA, et la mise en compatibilité ne vise que quelques aspects de détail, qui s'expliquent principalement par la complexité du parcellaire sur ce secteur, l'imbrication de futures constructions neuves avec des terrains occupés par des bâtiments existants préservés, à réhabiliter ou étendre pour certains. L'ensemble des constructions et des réhabilitations seront soumises aux prescriptions, opposables au permis de construire, du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales qui garantit le respect des caractéristiques patrimoniales existantes du village.

Positionnement du commissaire enquêteur :

J'estime satisfaisante la réponse de GPA qui rappelle que « la densité sera bâtie sur la périphérie des ilots, rue Gambetta en continuité de la façade urbaine et rue du Pressoir et que l'aménagement des cœurs d'ilots associe à la fois logements individuels et semi-individuels le long des ruelles permettant de diversifier l'offre de logement ». Ce type d'aménagement est particulièrement pertinent dans le cadre de la ZAC du Village.

Il est important de rappeler que les nouvelles constructions et les réhabilitations seront soumises aux prescriptions du cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales.

Environnement urbain et paysager

Conformément aux dispositions de l'article R.122-2 et R.122-3 du code de l'Environnement, le projet d'aménagement du Village a été soumis à un examen au cas par cas par les services de la Préfecture de la Région Ile de France.

Par décision n°DRIEE-SDDTE -2019-022 du 24 janvier 2019, la Préfecture de la Région Ile de France a dispensé Grand Paris Aménagement de la réalisation d'une évaluation environnementale. Cet avis est joint au dossier d'enquête publique et parcellaire mis à la disposition du public.

Néanmoins Grand Paris Aménagement a fait réaliser par le bureau d'études BIOTOPE, une étude de la faune et de la flore en janvier 2017 qui a permis de mettre en place des mesures en faveur de l'environnement.

Positionnement du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse de GPA qui est satisfaisante.

Observation N4 : M. Bauer et Mme Coquel, frère et sœur, propriétaires du 40 ter rue Gambetta, parcelle AT 116 et n°13 du plan parcellaire (voir pièces jointes en annexe) :

« 1. Sur l'utilité publique du projet

... « Si nous ne contestons pas le besoin de logements, les éléments ci-dessous nous semblent avoir insuffisamment été pris en compte. »

Le programme de logements :

« En premier lieu, de nombreux logements existants et proposés en accession à la propriété ne trouvent pas de preneurs sur le territoire communal. Nous pensons en particulier aux logements du quartier dit de Moscou au Village. Ce sont les bailleurs sociaux et des investisseurs qui ont rachetés des cages d'appartements pour tenter de les louer. Les raisons qui ont conduit à cet « échec » ont-elles été identifiées pour éviter qu'un scénario similaire se produise à nouveau dans le cadre de la ZAC du Village ? ».

Nuisances sonores liées au trafic aérien :

« En deuxième lieu, le quartier du Village est en zone C et D du plan d'exposition au bruit (PEB). Dans ces conditions, doit-on sur-densifier cette zone d'habitation ? Le dossier d'enquête publique est silencieux sur cette question, alors qu'il s'agit d'un enjeu sanitaire de première importance (cf. le rapport BRUITPARIF sur l'impact sanitaire du bruit des transports en Ile-de-France – Février 2019) ».

Environnement urbain et paysager :

« En troisième lieu, la poursuite de la bétonisation des sols et les atteintes à la biodiversité posent aussi question. Par exemple, la parcelle AT 116 accueille des arbres et arbustes. Dans le dossier d'enquête publique figure une photographie illustrant ce boisement et intitulée « Patrimoine & Paysages – Environnement Urbain et paysager ». Il apparaît paradoxal de promouvoir, parmi les aspects environnementaux du village, des boisements destinés à être détruits et remplacés par des constructions. Le paradoxe est d'autant plus fort que l'aménageur prévoit la reconstitution de boisements dans le cœur d'îlots vert (cf. plan ci-dessous). Cette mesure de compensation pourrait être substituée par une mesure d'évitement qui consisterait à ne pas détruire les boisements initiaux ».

2. Sur le périmètre d'expropriation

i. L'absence de communication

Densification :

« Le projet de ZAC s'est transformé dans le temps, y compris depuis nos premiers échanges mi 2019 avec les parties prenantes : initialement, il s'agissait d'une opération de rénovation urbaine du quartier du Village au regard des habitations abandonnées et/ou dégradées et/ou accaparées par des marchands de sommeil.

Nous comprenons qu'il s'agit maintenant d'un projet de densification du quartier du Village avec une emprise sur des parcelles privées bâties ou non bâties, entretenues et/ou cultivées. »

« Cette ruelle (Fessart), qui n'est pas composée d'habitations abandonnées ou dégradées, est aujourd'hui incluse dans le périmètre d'expropriation. »

ii. L'inclusion de la parcelle AT 116 dans le périmètre d'expropriation

Périmètre de la DUP et attachement au logement :

« L'opportunité de ce choix peut étonner au regard des objectifs initiaux de l'opération d'aménagement. En effet, la parcelle AT 116 est occupée par une maison d'habitation bien entretenue. Il ne s'agit ni d'un terrain dégradé ou en déshérence, ni d'un habitat insalubre ou faisant l'objet d'occupation illégale.

Le terrain constitue en revanche un continuum avec la parcelle AT 115 attenante (34 rue Gambetta). Il constitue également un espace de respiration et de jardinage, à une époque où le retour à des produits cultivés par soi-même revient en force.

Enfin, le terrain et la maison ne sont pas divisibles : L'intérêt à habiter la maison réside en grande partie dans la

possibilité de pouvoir également occuper le terrain. C'est aussi pour ce motif express que Roland Bauer est venu habiter la maison du 40 ter ruelle Fessart, comme nous l'avons toujours expliqué à tous nos interlocuteurs. Le 7 septembre 2022, le maire de Villiers-le-Bel nous a fait savoir que « *l'équilibre [financier] de l'opération, comme les subventions que l'on va chercher, nécessite de construire 4 ou 6 maisons sur le 40 ter ruelle Fessart. S'il y a un déficit sur le projet, la ville ne pourra pas d'un point de vue comptable l'honorer. Elle a déjà pris en charge des choses* ». Il semble que le choix de construire cinq maisons d'habitation sur notre parcelle soit en réalité guidé par des considérations purement financières. »

iii. L'existence d'alternatives non prises en compte

Contre-propositions à l'expropriation de la parcelle AT 116 :

« En premier lieu, en dehors du périmètre d'expropriation, des terrains nus constructibles appartenant à la ville ou à des entités publiques (comme l'EPFIF) pourraient accueillir les cinq maisons projetées sur la parcelle AT 116. Par exemple :

- Place du général Leclerc, au croisement du haut la rue Salvador Allende avec la rue de la République. Il nous a été dit que ce terrain ne serait pas constructible au motif que son sous-sol abriterait un cimetière mérovingien. Tout d'abord, aucune indication n'a jamais figuré sur cette parcelle. S'ils existent-ils n'ont jamais été mis en valeur. Par ailleurs, des vestiges carolingiens ont été identifiés rue du Pressoir dans l'ex-propriété Valade (42 rue Gambetta) ainsi qu'à côté au niveau de la propriété Hérouin, rue du pressoir. Cela n'empêche pas Grand Paris Aménagement de réaliser des travaux de construction à ces endroits ;
- Chemin des Postes, à côté du n° 9 (quartier du Val Roger) ;
- Rue du Val Roger, face aux n° 22, 24, 26, terrain nu avec dessus une caravane délabrée ;
- Avant le n° C1 de l'immeuble situé ruelle Boivin
- Entre le sentier des Gobelins et le n° C1 de l'immeuble ruelle Boivin ;
- Boulevard Allende face à Casino, à l'angle avec la Rue des 9 Arpents ;
- Rue Louise-Michel, au croisement Rue des 9 Arpents et Rue du Pressoir ;
- Face aux n° 1, 3, 5 de la rue du Général Archinard, après la ruelle du Colombier, et à l'angle de la rue Jules-Ferry : des maisons fermées, délabrées/dégradées, insalubres vues de l'extérieur ;
- Au n° 7 à 13 etc. rue Jules-Ferry ;
- Au n° 8 rue Jules-Ferry (une maison porte également un panneau « A vendre ») ;
- Dans le bas de rue Jules-Ferry.

En deuxième lieu, dans le périmètre d'expropriation, nous estimons qu'il également existe des terrains nus constituant des alternatives où pourraient être construites les cinq maisons d'habitation.

Par exemple, le terrain du parking du centre-ville, face à la mairie, fait l'objet d'un projet d'extension de 75 à 100 places en surface (parcelles AT 66 et 426). Nous suggérons donc plutôt de construire un parking en sous-sol afin de permettre la construction en surface de (davantage de) maisons d'habitation. D'ailleurs, en p 42/92 du dossier afférent à la DUP, il est prévu la construction de parking souterrains pour la majorité des collectifs. Et, il est écrit en page 68/92 qu'il sera proposé « un stationnement géré essentiellement en socle semi-enterré pour l'ensemble des opérations ». Le surcoût de la construction d'un parking public souterrain nous semble absorbable par le fait que le projet GPA sera financé à taux bonifiés voire très bonifiés, sur ressources de l'ANRU et/ou du budget Politique de la ville (QPV) – sur des fonds bonifiés Caisse des Dépôts.

D'une manière plus générale, si le besoin premier est la construction de nouveaux logements, l'extension d'un parking au centre-ville ne se justifie pas.

En troisième lieu, par courrier recommandé, Grand Paris Aménagement nous a proposé le 13 juin 2023 d'acquérir 705 m² de la parcelle AT116 en échange d'un transfert à notre profit des parcelles voisines (AT110p2, AT126p1, AT241) et d'une sente piétonne (non cadastrée). Ces parcelles pourraient au contraire être utilisées pour la construction de cinq nouveaux logements à moindre coût (une partie ces parcelles étant déjà propriété de la ville), *a fortiori* si le projet englobe aussi la parcelle du 40 bis rue Gambetta (ex-propriété de M et Mme PETIT) où il existe les murs bas d'une ancienne maison ».

Réponse de GPA :

Le programme de logements :

L'étude de programmation habitat réalisée en 2024 a permis de préciser la capacité d'absorption du marché avec environ 70 ventes par an de logement neuf et de mettre en exergue la forte tension sur le marché de la location.

La programmation proposée diversifiée, en comprenant à la fois une offre en accession libre et sociale ainsi qu'une offre locative libre, intermédiaire et sociale, permettra de répondre aux besoins endogènes et exogènes du territoire.

Positionnement du commissaire enquêteur :

Je prends note de cette nouvelle étude de programmation habitat réalisée en 2024. La capacité d'absorption du marché étant de 70 logements neufs par an et le programme en prévoyant 400, il faudra moins de 6 ans ce qui est un délai raisonnable et répond à l'observation faite.

Nuisances sonores liées au trafic aérien :

La densification urbaine en secteur de Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle est possible sans contrainte (hors normes renforcées d'isolation acoustique) en zone D. Elle est possible en zone C, grâce à un Contrat de Développement Territorial (CDT) signé avec l'Etat (cf. supra) depuis 2013 et qui a fait l'objet d'un avenant depuis pour encadrer le potentiel maximum de logements autorisés. L'ensemble de ces éléments sont détaillés dans le rapport de présentation du PLU de Villiers le Bel ; ce chapitre est actualisé dans le cadre de cette procédure.

La densification prévue par la ZAC et la mise en compatibilité du PLU par déclaration d'utilité publique respecte le cadre réglementaire du code de l'urbanisme et du Contrat de Développement Territorial Val de France / Gonesse / Bonneuil.

Positionnement du commissaire enquêteur :

Je prends note de la réponse de GPA qui reprend les éléments principaux du dossier d'enquête et qui me paraît satisfaisante.

Environnement urbain et paysager :

Le projet d'aménagement participe à la sauvegarde du patrimoine paysager et écologique du site avec notamment une mesure d'évitement relative à la sauvegarde du boisement rudéral qui constitue une réserve de biodiversité. Par ailleurs, plusieurs espaces plantés existants, notamment composés d'arbres remarquables, sont intégrés dans les espaces publics pour garantir leur pérennité.

Positionnement du commissaire enquêteur :

Je note favorablement la mesure d'évitement consistant à préserver le boisement rudéral et les arbres remarquables existants.

2. Sur le périmètre d'expropriation

i. L'absence de communication

Densification :

La ZAC du Village prévoit la réalisation d'un programme de logement d'environ 26 870 m² de SDP logements, soit près de 400 logements. Il est à noter qu'environ 2.810 m² de SDP, soit 39 logements, seront réhabilités, dans des bâtiments choisis en concertation avec l'ABF (DRAC).

Le projet de renouvellement urbain du quartier du village se structure autour d'une densité bâtie sur la périphérie des îlots, rue Gambetta en continuité de la façade urbaine) et rue du Pressoir. L'aménagement des cœurs d'îlots associe à la fois logements individuels et semi-individuels le long des ruelles permettant de diversifier l'offre de logement et répondre aux besoins endogènes.

Positionnement du commissaire enquêteur :

J'estime satisfaisante la réponse de GPA qui rappelle que « la densité sera bâtie sur la périphérie des îlots, rue Gambetta en continuité de la façade urbaine et rue du Pressoir et que l'aménagement des cœurs d'îlots associe à la fois logements individuels et semi-individuels le long des ruelles permettant de diversifier l'offre de logement ». Ce type d'aménagement est particulièrement pertinent dans le cadre de la ZAC du Village.

L'inclusion de la parcelle AT 116 dans le périmètre d'expropriation

Grand Paris Aménagement a pris contact avec Madame COQUEL et Monsieur BAUER en juin 2022, à la suite de la concertation liée à la mise en compatibilité du PLU intégrée au dossier d'enquête publique.

De nombreuses propositions d'aménagement ont été faites aux propriétaires, la plus notable étant que le logement sis sur la parcelle cadastrée AT n°116, maintenant occupé par Monsieur BAUER père soit maintenu en l'état. A l'origine, le projet intégrait la totalité de la parcelle dans le projet d'aménagement. A ce jour donc, seule la partie non habitée constituée du jardin est maintenue dans le projet.

Positionnement du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse de GPA et du maintien de la partie non habitée de la parcelle dans le périmètre de la DUP.

L'existence d'alternatives non prises en compte

Grand Paris Aménagement n'a vocation à intervenir qu'à l'intérieur du périmètre de ZAC. D'une manière plus générale, Grand Paris Aménagement rappelle qu'un projet d'aménagement résulte d'études à l'échelle d'un périmètre global, il est donc difficile de répondre et d'avoir un raisonnement parcelle par parcelle.

Pour répondre malgré tout aux observations formulées à cet égard, Grand Paris Aménagement rappelle que le projet d'aménagement ne prévoit pas d'extension ou de création de parking public dans le programme des équipements public de la ZAC Village. Un parking public sous-terrain n'est pas financé par le bilan d'opération de la ZAC Village ni subventionné par les partenaires du projet et notamment l'ANRU. Le lot 7C (AT 64/665/66/67/68/426) prévoit un programme mixte logement/activité/commerce de 1 716m²SDP en construction neuve. Le stationnement privé du lot, permettant de répondre aux exigences du PLU et aux besoins, est prévu en aérien et en sous-sol.

Enfin concernant La parcelle AT 126p (ainsi que la parcelle AT113 40 Bis Gambetta), celle-ci permettra d'élargir la venelle Fessart dans le cadre du projet de requalification d'espace public. La surface résiduelle ne peut pas accueillir un programme de d'habitation sans remembrement foncier préalable.

La parcelle AT 110p1 permettra de développer le lot 4A comprenant une programmation d'habitation. La surface résiduelle ne peut pas accueillir un programme de d'habitation sans remembrement foncier préalable. La parcelle AT 241 est une parcelle enclavée ne pouvant pas, sans remembrement foncier, accueillir un programme de d'habitation.

Positionnement du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse de GPA concernant les alternatives proposées et qui me paraît complète et satisfaisante.

3.3. Observations relatives à l'enquête parcellaire

La codification a ainsi été établie :

PN suivi d'un chiffre : Registre Numérique

PE suivi d'un chiffre : Email (courriel)

PP suivi d'un chiffre : Registre Papier

PCP suivi d'un chiffre : Courrier Postal

Demande d'accord amiable :

Observation PP1 : Mme Della Negra, représentant sa mère Mme Limosa, nu-propriétaire de la parcelle AT 128, ruelle Barbier, et n°16 du plan parcellaire, souhaite rencontrer rapidement GPA pour discuter d'un accord amiable. Elle n'est pas opposée à l'expropriation et ne remet pas en cause l'emprise de celle-ci. Elle veut se mettre d'accord sur le prix de vente.

Observation PP2 : M. et Mme Garcia, copropriétaire d'un box (n°19) au 24 rue Gambette, parcelle AT 97 et n°10 du plan parcellaire, souhaitent avoir un accord amiable avec GPA pour l'acquisition de leur box et enverront un courrier à cet égard à GPA.

Observation PP5 : M. Claisen, propriétaire du 14 bis rue Gambetta, parcelle AT 90 et n°18 du plan parcellaire :
« Nous souhaitons votre retour par rapport aux courriers, mails, et rendez-vous passés et nous souhaitons rencontrer des responsables de GPA dans la perspective d'un accord amiable éventuel et en tout cas d'un vrai point d'étape. »

Réponse de GPA sur les demandes d'accord amiable :

Grand Paris Aménagement s'engage à prendre attache avec les personnes souhaitant un accord amiable. Tout contact avait été suspendu durant la période de l'enquête publique. Grand Paris Aménagement confirme être déjà en contact avec certains d'entre eux.

Positionnement du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'engagement de GPA de prendre attache avec les personnes souhaitant un accord amiable après l'enquête publique.

Observation PN1 : Mme Perelli, propriétaire d'un parking n°36 au 15 rue du Pressoir, parcelle AT 242 et n°12 du plan parcellaire :

Stationnement :

« Propriétaire du parking référencé en objet, j'y gare mon véhicule et je souhaite le conserver. Nous n'avons pas de place de stationnement dans la rue et à la vue des constructions en cours et à venir cela sera encore plus difficile. Quelle alternative de stationnement avez-vous à proposer ? ».

Réponse de GPA :

L'étude stationnement identifie 184 places de stationnement publique sur le périmètre de la ZAC du village. 40 places de stationnement seront supprimées pour permettre la construction des lots 5B, 7C et 9A. Par ailleurs, le projet d'aménagement d'espace publique prévoit la conservation et la création de 171 places de stationnement. Le projet d'aménagement implique donc la suppression de 13 places de stationnement.

Néanmoins, il est nécessaire de prendre en compte que, contrairement à de nombreuses habitations existantes, les constructions neuves respecteront les obligations réglementaires du PLU en matière de stationnement avec 1,2 de stationnement par logement ce qui impliquera une augmentation globale de l'offre de stationnement.

Positionnement du commissaire enquêteur :

J'estime satisfaisante la réponse de GPA qui souligne une augmentation globale de l'offre de stationnement.

Observation PN2 : Mme Siwecki, propriétaire d'un parking n°35 au 15 rue du Pressoir, parcelle AT 242 et n°12 du plan parcellaire : « Je n'ai jamais été contactée par GPA avant la réception d'une lettre recommandée datant du 8 février 2024. Je trouve cela inadmissible d'être devant le fait accompli sans concertation avec les autres propriétaires concernés ».

Stationnement :

« J'habite depuis 54 ans dans le même appartement, rue du Pressoir, dont mon parking (transformé en box) fait partie d'une expropriation. En aucun cas je ne suis vendeuse. Tout cela pour le récupérer, ainsi que huit autres, pour en faire un espace vert (déshabiller Pierre pour habiller Paul) pour une habitation qui sera dépourvue de son jardin en vue de créer 5 pavillons : une absurdité. De plus, le jour où je vous voudrai vendre mon bien, il perdra de la valeur sans parking.

Toute la rue va faire l'objet de l'apparition de nouvelles constructions. Elles bénéficieront de places de stationnement (en surface ou en sous-sol). Malheureusement pas nous. De plus Il y aura encore plus de problèmes de stationnement dans la rue car les familles ont souvent 2 ou 3 véhicules à garer. Laissons-nous donc nos places sécurisées pour notre résidence. Sinon quelle autre alternative de stationnement sécurisant, avez-vous à nous proposer ? »

Réponse de GPA :

Grand Paris Aménagement avait échangé avec Madame SIWECKI lors d'une permanence destinée à l'accueil du public suite à la réunion de restitution de la concertation le 20 mars 2019. Au cours de cet échange, la copropriétaire avait confirmé l'opportunité pour la copropriété de vendre le foncier porteur des boxes afin de financer les travaux d'isolation thermique, dans le cadre d'une OPAH-RU.

Des contacts avaient été ensuite suivis en mars 2022 entre la mairie (service Habitat) et le conseil syndical.

Par ailleurs, en janvier 2023 Grand Paris Aménagement a envoyé un courrier recommandé dans le cadre de la campagne de prospection amiable adressé au conseil syndical et au gérant, ce dernier ayant accusé réception du pli.

L'étude stationnement identifie 184 places de stationnement publique sur le périmètre de la ZAC du village. 40 places de stationnement seront supprimées pour permettre la construction des lots 5B, 7C et 9A. Par ailleurs, le projet d'aménagement d'espace public prévoit la conservation et la création de 171 places de stationnement. Le projet d'aménagement implique donc la suppression de 13 places de stationnement.

Néanmoins, il est nécessaire de prendre en compte que, contrairement à de nombreuses habitations existantes, les constructions neuves respecteront les obligations réglementaires du PLU en matière de stationnement avec 1,2 places de stationnement par logement et 1 place de stationnement par logement social ce qui impliquera une augmentation globale de l'offre de stationnement.

Positionnement du commissaire enquêteur :

J'estime satisfaisante la réponse complète de GPA qui souligne une augmentation globale de l'offre de stationnement.

Observation PN3 : M Benlazar Farid, syndicat des copropriétaires le Pressoir, en lien de parenté avec M.Benlazar Ali, propriétaire d'un parking n°33 au 15 rue du Pressoir, parcelle AT 242 et n°12 du plan parcellaire : « Opposition au projet de construction derrière la résidence du Pressoir, Etant habitant et membre du conseil syndical de la résidence du Pressoir, j'ai appris le projet de "réaménagement" avec la session d'une partie de terrain de notre résidence et du terrain voisin ».

Environnement urbain et paysager :

« Tout cela pour construire un lotissement de quelques maisons. Nous tenons à garder cet espace vert dans notre résidence et il y a déjà 2 autres chantiers de construction dans la rue. Il y a surement d'autres espaces à investir ».

Stationnement :

« De plus, la question du stationnement est particulièrement dans la rue du Pressoir, les nouveaux logements n'arrangeront rien à cela. (Et le ratio d'une place de parking par logement n'est absolument pas suffisant au regard du taux d'équipement en véhicule par foyer) ».

Besoin de services publics :

« Enfin, l'accès aux services publics s'est dégradé au fil du temps, l'exemple de la Poste qui jusqu'à il y a quelques années avait 2 annexes en plus de la Poste principale qui ont toutes les 2 été fermées depuis. Aujourd'hui, aller à la Poste à Villiers le Bel est devenu long et compliqué pour les habitants.

Peut-être qu'au lieu de construire encore de nouveaux logements, la ville et le grand Paris pourrait proposer la restauration de services publics importants pour la population ».

Réponse de GPA :

Environnement urbain et paysager :

Le projet de renouvellement urbain du quartier du village se structure autour d'une densité bâtie sur la périphérie des ilots, rue Gambetta en continuité de la façade urbaine) et rue du Pressoir. L'aménagement des cœurs d'ilots associe à la fois logements individuels et semi-individuels le long des ruelles permettant de diversifier l'offre de logement et de répondre aux besoins endogènes et exogènes.

Positionnement du commissaire enquêteur :

J'estime satisfaisante la réponse de GPA qui rappelle que « la densité sera bâtie sur la périphérie des ilots, rue Gambetta en continuité de la façade urbaine et rue du Pressoir et que l'aménagement des cœurs d'ilots associe à la fois logements individuels et semi-individuels le long des ruelles permettant de diversifier l'offre de logement ». Ce type d'aménagement est particulièrement pertinent dans le cadre de la ZAC du Village.

Stationnement :

L'étude stationnement identifie 184 places de stationnement publique sur le périmètre de la ZAC du village. 40 places de stationnement seront supprimées pour permettre la construction des lots 5B, 7C et 9A. Par ailleurs, le projet d'aménagement d'espace publique prévoit la conservation et la création de 171 places de stationnement. Le projet d'aménagement implique donc la suppression de 13 places de stationnement.

Néanmoins, il est nécessaire de prendre en compte que, contrairement à de nombreuses habitations existantes, les constructions neuves respecteront les obligations réglementaires du PLU en matière de stationnement avec 1,2 de stationnement par logement ce qui impliquera une augmentation globale de l'offre de stationnement.

Positionnement du commissaire enquêteur :

J'estime satisfaisante la réponse de GPA qui souligne une augmentation globale de l'offre de stationnement.

Besoin de services publics :

La programmation de la ZAC du Village prévoit environ 2.080 m² de SDP (dont 700 m² SDP réhabilités) destinés à des commerces, services et activités, équipements publics.

Par ailleurs, le programme du NPNRU prévoit sur les différents quartiers de Villiers-Le-Bel (PLM, DLM et Village) la remise à niveau progressive des équipements, et en particulier des équipements scolaires et dédiés à la Petite Enfance, dont :

La construction d'un nouveau groupe scolaire sur le Village en accompagnement du projet de transformation du site du Village pour répondre aux besoins générés par les nouveaux logements créés dans le cadre de la ZAC (6 classes élémentaires, 5 classes maternelles, restauration et accueil de loisirs) ; La démolition –reconstruction du restaurant scolaire de l'école Kergomard qui jouxte le périmètre de la ZAC du Village.

Positionnement du commissaire enquêteur :

2080 m2 mentionnés dans cette réponse contre 3200 m2 mentionnés dans une réponse ci-dessus. Voir mon commentaire supra.

Je note le rappel (cf. notice explicative du dossier d'enquête) du projet d'un nouveau groupe scolaire sur le Village pour accompagner les nouveaux logements et la démolition-reconstruction du restaurant scolaire, ce qui répond en partie aux besoins de formation exprimés par le public.

Observation PP3 : Mme Fernex, propriétaire du 7 ruelle des Pâtisiers, parcelle AT 425 et n°7 du plan parcellaire, voir pièce jointe en annexe :

Attachement à son logement :

« Il n'a donc jamais été tenu compte que la maison est occupée, depuis 70 ans, par ma mère qui est âgée de 90 ans et parfaitement autonome. Compte-tenu de son âge, c'est un scandale qu'on veuille l'exproprier ».

Prix :

« D'autant plus que nous avons déjà subi l'expropriation de la moitié de la parcelle d'origine pour la réalisation du parking de la Mairie... GPA cherche à acheter notre bien le plus rapidement possible, à un prix ridicule ».

Attachement au quartier :

« Donc je m'oppose formellement à ce projet imposé par GPA, en totale ignorance des situations réelles et sociales des habitants historiques du Village. Leurs disparitions n'aideront pas à la revalorisation du Village, comme c'est le but de la Mairie. Le Village a déjà perdu tous ses commerces et services (...) traditionnels au profit d'une « nouvelle population », la même qui s'installera dans les nouveaux bâtiments de la ZAC (cf. Les derniers projets construits dans la commune) ».

Réponse de GPA :

A la demande de Monsieur Gonnet, gendre de Madame FERNEZ, Grand Paris Aménagement a pris contact avec Madame FERNEZ dès juillet 2022 afin de convenir d'un accord amiable.

A ce jour les négociations amiables n'ont pas abouties, néanmoins, GPA reste ouvert à la négociation.

Positionnement du commissaire enquêteur :

Je prends acte que GPA reste ouvert à la négociation.

Compte tenu de l'âge (90 ans) de l'occupante du logement, et en cas de relogement, une attention particulière à la prise en charge devra être discutée avec la propriétaire.

Observation PP4 : M. Claude Lamarre, propriétaire du 1 rue Louise Michel, parcelle AT 163 et n°22 du plan parcellaire, voir pièces jointes en annexe.

« Nous demandons donc l'exclusion de la ZAC et des enquêtes, les parcelles AT 163 et AT 164.

Patrimoine urbain :

« Le projet dissocie sur la parcelle AT 1 63 la maison d'habitation à rénover et les hangars destinés à la construction. Or ces deux parties constituent un ensemble architectural indissociable. Il s'agit de la plus ancienne ferme de la commune dont la ville feint d'ignorer l'intérêt alors qu'elle a répertorié un temps des maisons au caractère commun dont une située rue Louise Michel. C'est la dernière ferme du village qui mérite de subsister à titre de témoignage de son passé ».

Activité de commerce et base logistique :

« Elle est le siège d'une activité agricole encore actuellement qui a vocation à se développer vers une activité biodynamique et est absolument nécessaire à cette activité notamment pour lui servir de base logistique pour y conserver son matériel d'exploitation et y promouvoir ses activités de commercialisation, conservation et conditionnement des fruits et légumes et des céréales bio puisqu'on ne dispose à proximité d'aucune coopérative bio. Toute installation sur parcelle de terre est exclu compte tenu des intrusions et prédateurs systématiques sur des bâtiments isolés. L'habitation sur site garantit une surveillance constante et l'environnement habité une dissuasion. Cette activité de production est nécessaire aux activités de commercialisation directe que nous développons pour lui attribuer un caractère authentique que ne reflètent pas les actuels magasins de vente de produits bio qui ne produisent pas. Elle est nécessaire pour fournir à la clientèle des variétés et des espèces que la filière bio ne veut plus produire. Exproprier ces bâtiments c'est irrémédiablement annihiler ces projets provoquant par là-même un préjudice irréversible. Changer de site avec tous ses problèmes de déménagement, de réorganisation, de coût, de perte de temps est exclu et condamnerait inexorablement l'ensemble des activités. Par ailleurs cette base logistique a une vocation d'entraînement pour de jeunes agriculteurs qui n'ont pas l'expérience d'une agriculture productive et spécialisée qui permette de fournir des produits bio à des prix abordables pour les consommateurs, objectifs nécessaires pour répondre à la désaffection à l'égard des produits bio. Elle devra permettre également la mise en commun de moyens trop coûteux pour une utilisation réservée à des petites surfaces.

Ces bâtiments sont l'objet d'un projet de rénovation malgré les obstructions passées de la municipalité qui sont responsables de son état actuel. L'expropriation de ces bâtiments constituerait une entrave à la liberté d'entreprise et du commerce ».

Réponse de GPA :

Patrimoine urbain :

Le bien situé sur la parcelle AT 63 est en un état de dégradation manifeste. La ville a pris à ce titre un arrêté de péril grave et imminent le 4 janvier 2016.

Le projet d'aménagement prévoit la réhabilitation du bâtiment principal adressé sur la rue Gambetta et la démolition de la grange, en partie effondrée, située en fond de parcelle pour permettre la construction d'un bâtiment neuf respectant les prescriptions du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères qui garantit le respect des caractéristiques patrimoniales existantes du village.

Positionnement du commissaire enquêteur :

Mes visites sur le terrain m'ont permis de constater de visu « l'état de dégradation manifeste », selon les photos suivantes :



J'estime satisfaisante la réponse de GPA.

Activité de commerce et base logistique :

Grand Paris Aménagement n'a jamais constaté de visu d'activité agricole sur cette parcelle.

Par ailleurs Monsieur Lamarre n'a pas retourné le questionnaire joint à la notification d'ouverture d'enquête, pour déclarer cette activité.

Suite à cette information, nos recherches sur les sites de données en accès public (infogreffe) font mention d'un établissement adressé au 1 rue Louise Michel, à Villiers le Bel mais radié le 8 octobre 2009 (numéro SIRET 382 959 849).

Par conséquent, à ce stade, aucun élément factuel ne nous permet d'attester de l'existence d'une occupation agricole et/ou commerciale de ce bien. Nous invitons Monsieur Lamarre à nous transmettre tout document relatif à cette occupation.

Positionnement du commissaire enquêteur :

J'estime satisfaisante la réponse de GPA et je n'ai pas constaté non plus de visu d'activité agricole sur cette parcelle.

Observation PN4 : M. Bauer et Mme Coquel, frère et sœur, propriétaires du 40 ter rue Gambetta, parcelle AT 116 et n°13 du plan parcellaire., voir pièces jointes en annexe :

Les thèmes sont ceux des paragraphes i. ii. iii. iv. Ci-dessous :

« i. Sur la proposition d'échange de parcelles »

Par courrier du 16 juin 2023, Grand Paris Aménagement nous a proposé d'acquérir 705 m2 de la parcelle AT 116 en échange d'un transfert à notre profit des parcelles voisines (AT110p2, AT126p1, AT241) et d'une sente piétonne (non cadastrée). Toutefois, pour les motifs qui suivent, l'échange foncier qui nous est proposé nous apparaît déséquilibré et trop préjudiciable, pour que nous puissions l'accepter.

En premier lieu, la surface totale des parcelles voisines proposées à l'échange semble équivalente à celle de la parcelle AT116 qui serait cédée à Grand Paris Aménagement. Cependant, la qualité de ces parcelles n'est pas comparable.

Le terrain de la parcelle AT116 est constitué d'un jardin engazonné très entretenu (tonte, taille, désherbage, plantations), d'une partie potagère, d'un cabanon et d'un garage de 40m². Les caractéristiques des parcelles voisines proposées à l'échange sont très différentes :

- La parcelle AT241 (surface = 240 m²) correspond à un terrain en friche, enherbé, non entretenu.
- La sente non cadastrée (qui jouxte la parcelle ci-dessus) est en partie bitumée.
- La parcelle AT110p2 correspond à une partie d'un bâtiment communal en briques rouges dont le sol était à l'origine, en terre battue possiblement pollué par le stockage de fioul dans des fûts approvisionnant l'ex-boulangerie. Le sol a été recouvert par une dalle en béton pour servir de lieu de stockage de meubles et denrées non périssables collectés par l'association du Secours Populaire qui a eu ensuite l'usage du bâtiment pendant plusieurs années.
- La parcelle AT242p2 correspond à une partie de terrain bitumé sur lequel se trouve des boxes et qui se situe sur une copropriété (la résidence du Pressoir).
- La parcelle AT126p1 est constituée d'un terrain enherbé en friche non entretenu et d'une surface bâtie. La proposition de Grand Paris Aménagement nous priverait donc définitivement d'un espace de « respiration », de biodiversité et de culture potagère pour lequel nous avons consacré du temps et engagé des frais, sans pouvoir bénéficier en échange d'un terrain aux caractéristiques similaires ou, *a minima*, d'un terrain favorable à la biodiversité et aux activités potagères.

En deuxième lieu, la topographie des terrains est inégale. En effet, le niveau de la parcelle n° AT126p1 est supérieur de 0,5 m à 1 m par rapport à la parcelle AT116. Il en va de même, dans des proportions différentes, pour les parcelles AT241 (terrain en friche, enherbé, non entretenu, et AT110p2 (bâtiment communal en briques rouges). Enfin, la sente piétonne est en pente descendante.

L'échange foncier proposé nécessiterait donc une mise à niveau des terrains qui, étant *a priori* à notre charge, nous causerait en plus un préjudice financier.

En troisième lieu, la jouissance de notre parcelle serait altérée par l'échange foncier proposé.

Tout d'abord, la parcelle AT116 est actuellement un terrain sans vis-à-vis. Ce n'est pas le cas de la parcelle AT241, qui fait face à une propriété privée de trois niveaux avec combles et balcons.

Ensuite, dans l'état actuel de la parcelle AT116), le jardin est situé en continuité de la maison d'habitation. Ce ne serait plus le cas après l'échange foncier proposé.

Dans l'hypothèse de l'échange proposé par GPA, le jardin se trouverait dans le dos de la maison du 40 ter ruelle Fessart, or celle-ci ne dispose pas d'ouverture qui donne derrière.

Enfin, plusieurs arbres d'ombrage sont implantés sur la parcelle AT116. Ces arbres seraient supprimés dans le cadre du projet d'aménagement, privant ainsi le terrain de son caractère ombragé.

L'échange foncier proposé causerait donc des troubles de jouissance de la parcelle AT116.

En quatrième lieu, la proposition d'échange foncier pose des interrogations non résolues pour la vie du quartier.

D'une part, une partie de la parcelle AT242p2 est constituée d'une surface dévolue aux garages de la résidence du Pressoir. Or, selon nos informations, des propriétaires de ces garages ne sont pas vendeurs. Il existe une crainte d'une tension dans le futur de nos relations de voisinage avec les actuels propriétaires des garages de la résidence, si ceux-ci étaient forcés dans le projet qui nous est proposé d'abandonner à GPA leurs boxes, et que leur actuel terrain intègre dans le futur en partie notre propriété ainsi réaménagée.

D'autre part, une servitude est instaurée au droit de la parcelle AT115. Elle permet notamment les entrées et sorties de nos containers à poubelle vers la rue Gambetta et le passage de gros matériaux. En cas d'échange foncier, l'avenir de cette servitude n'est pas tranché.

Dès lors, pour ces raisons nous avons indiqué par courrier daté du 4 octobre 2023 que nous n'étions pas favorables à l'échange foncier proposé mais que nous restions disposés à poursuivre la discussion afin que Grand Paris Aménagement détaille sa proposition et ses engagements verbaux du mois d'avril 2023 (mise à niveau des terrains, remblaiement, dépollution, droit de servitude...).

Notre courrier est resté sans réponse jusqu'au 7 février 2024, date à laquelle Grand Paris Aménagement nous a fait savoir que la surface de l'emprise cessible n'était plus de 705 m² mais dorénavant de 770 m² (cf. point suivant).

ii. L'extension de la surface de l'emprise cessible

L'extension de la surface de l'emprise cessible (de 705 à 770 m²) nous a été notifiée par courrier recommandé en février 2024, sans aucune explication.

La surface de 705 m² avait été initialement retenue à la suite de mesures prises par le géomètre mandaté par Grand Paris Aménagement. Le choix d'étendre au dernier moment et sans explications la surface de l'emprise n'a pu donc que nous surprendre et a fait obstacle à toute issue favorable de nos échanges avec l'aménageur.

NB : Il s'agit d'une évolution surprenante avec le précédent courrier de juin 2023 de GPA qui évoquait 705 m². Il faisait suite lui, aux mesures prises par le géomètre, qui avait intégré une limite parcellaire constituée par la présence d'une cuve de fioul à proximité de la maison. Cette cuve est positionnée derrière de grands arbres. Elle alimente la chaudière du 40 ter, et a priori se situerait dans le futur, hors de la propriété (!) que nous laisserait GPA, si on comprend son tout dernier courrier.

iii. Un traitement inéquitable par Grand Paris Aménagement

Depuis 2019, les doléances des autres propriétaires ont été entendues. Par exemple, M. et Mme EMBS, propriétaire du 25 Rue du Pressoir, ne sont pas mentionnés sur l'état parcellaire, bien que leur propriété figure dans le plan guide des nouvelles constructions. Nous avons appris qu'ils avaient convenu avec Grand Paris Aménagement que le rachat de leur bien interviendrait après leurs décès, auprès de leurs héritiers.

Cette option d'acquisition différée (achat à terme) n'a pas été proposée à tous. En particulier, elle nous a été refusée alors même que notre situation est similaire à celle des époux EMBS. Nous avons donc fait l'objet d'un traitement inéquitable.

iv. Des discussions certainement entravées par le maire de Villiers-le-Bel

Monsieur MARSAC, maire de Villiers-Le-Bel, et M. Maurice BONNARD, conseiller municipal délégué au patrimoine, semblent en faire une affaire personnelle de l'expropriation de notre bien. C'est comme cela que nous décryptons l'absence d'évolutions dans la position de Grand Paris Aménagement depuis mai 2019. Bien qu'ayant siégés dans les mêmes majorités municipales que M. MARSAC, Cécile COQUEL s'est depuis investie dans la défense du Triangle de Gonesse et s'est retrouvé en opposition avec le maire de la ville. Roland BAUER s'est lui engagé dans le collectif de défense de l'hôpital Richet, là aussi en opposition aux projets portés, entre autres, par le maire. Désignés dorénavant comme opposants à la majorité municipale, nous pensons en payer les conséquences ».

« Ces motivations, éloignées de l'intérêt général, ont certainement fait obstacle à toute évolution du projet favorable à la préservation de nos parcelles ».

« En conclusion, dans hypothèse où nous serions forcés de céder 770 m² de la parcelle AT 116, nous subirions un triple préjudice :

1°) Nous serions privés d'une partie de notre propriété, à savoir une emprise de 770 m² (parcelle AT 116), soit la totalité du jardin du 41 ter ruelle Fessart, alors même que ce jardin confère sa valeur - financière et esthétique – au continuum constitué par les parcelles AT 115 et 116.

2°) L'expropriation affecterait prioritairement les propriétaires, comme nous, habitant de longue date à Villiers-le-Bel et qui ont entretenus leur terrain et rénové leur maison malgré la dégradation progressive de leur cadre de vie.

3°) Nous ne pourrions pas profiter d'une revalorisation de la valeur de nos biens dans la perspective de la rénovation du Village, contrairement aux propriétaires non expropriés, la perte d'une partie de la parcelle AT 116 causant une dévalorisation plus forte que l'éventuelle revalorisation de l'emprise restante. »

Réponse de GPA :

Echange foncier

Grand Paris Aménagement a pris contact avec Madame COQUEL et Monsieur BAUER en juin 2022, à la suite de la concertation liée à la mise en compatibilité du PLU intégrée au dossier d'enquête publique.

De nombreuses propositions d'aménagement ont été faites aux propriétaires, la plus notable étant que le logement sis sur la parcelle cadastrée AT n°116, maintenant occupé par Monsieur BAUER père soit maintenu en l'état. A l'origine, le projet intégrait la totalité de la parcelle dans le projet d'aménagement.

A ce jour donc, seule la partie non habitée constituée du jardin est maintenue dans le projet.
Dans le cadre de nos échanges, Grand Paris Aménagement a pris acte que les propositions d'aménagement évoquées n'étaient pas retenues par les propriétaires.
Aucun échange foncier n'est donc confirmé.

Positionnement du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse de GPA et du maintien de la partie non habitée de la parcelle dans le périmètre de la DUP et qu'en outre, aucun échange foncier n'est confirmé à ce jour.

Extension de la surface de l'emprise cessible

Concernant la superficie du terrain AT n°116 portée à l'enquête, il s'agit bien de 705 m² auxquels s'ajoutent un pourcentage de 10 % de marge. Cette marge est due à l'imprécision du cadastre sur la commune de Villiers-le-Bel.

Ainsi par précaution, il convient de demander que la déclaration d'utilité publique porte sur une emprise plus importante pour pallier les réalités des mesures du géomètre au moment des divisions cadastrales nécessaires à la demande de l'arrêté de cessibilité. Une fois les arpentages réalisés par le géomètre, l'arrêté de cessibilité portera sur la contenance exacte de la partie expropriée. et qui est représentée sur le plan parcellaire soumis à enquête.

Positionnement du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'explication satisfaisante de GPA et de la nécessité de faire réaliser un arpentage par un géomètre avant l'arrêté de cessibilité.

Un traitement inéquitable par Grand Paris Aménagement

S'agissant de la propriété des consorts EMBS, Grand Paris Aménagement n'a conclu aucun accord avec les propriétaires. Ces emprises feront l'objet d'un aménagement plus tardif et pour cette raison, ils ne sont pas concernés par la présente enquête.

Positionnement du commissaire enquêteur :

Je prends note de la réponse de GPA, s'agissant d'une parcelle non concernée par la présente enquête parcellaire.

Des discussions certainement entravées par le maire de Villiers-le-Bel

Grand Paris Aménagement a rencontré à plusieurs reprises Madame COQUEL et Monsieur BAUER, avec et sans la présence du maire ou adjoint. Ces rendez-vous ont permis de faire évoluer le plan masse du projet en faveur des consorts COQUEL / BAUER en maintenant le logement de la parcelle AT n°116 et l'excluant définitivement du projet.

Enfin les sujets de valorisation foncière, à défaut d'accord amiable, pourront faire l'objet d'échanges dans le cadre de la phase judiciaire de la procédure d'expropriation.

Positionnement du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse de GPA. Les échanges écrits ou oraux ont été très nombreux avant l'enquête publique entre les propriétaires et GPA ou la mairie de Villiers-le-Bel. Ils avaient effectivement permis de maintenir le logement de la parcelle AT 116 en l'excluant du projet. Ils se poursuivront après l'enquête publique que ce soit pour réanimer une discussion amiable ou dans le cadre d'une procédure judiciaire pour la défense d'un intérêt particulier et de la valorisation foncière du bien.

4. REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET REPONSES APPORTEES

J'ai formulé les quatre remarques suivantes :

Remarque 1 : Compatibilité avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté d'Agglomération (CA) Roissy Paris France et exposition au bruit.

Je reprends la recommandation n°5 de l'avis de la MRAe :

« Démontrer précisément en quoi l'augmentation des populations exposées au bruit en zone C du plan d'exposition au bruit permise par la mise en compatibilité du projet de PLU est compatible avec le PCAET de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, notamment en termes de réduction des nuisances liées au trafic routier, ferroviaire et aérien. »

Réponse de GPA :

Volet 1 : Bâtiment et Habitat. / Actions 1-1, 1-2 et 1-5 : lutter contre la précarité énergétique et améliorer la performance énergétique du bâti : l'ensemble des nouvelles constructions et des travaux de réhabilitations prendront en compte les exigences de la réglementation environnementale 2020 et des normes acoustiques renforcées, contrairement à l'ensemble du bâti existant. Les constructions les plus dégradées et sans caractère patrimonial seront démolies et remplacées par des constructions de qualité et à haute performance énergétique.

De plus, le programme de la ZAC contribue à l'objectif quantitatif de constructions de logements neufs et de nombre de logements devant bénéficier de rénovation énergétique.

Volet 2 : Mobilité et déplacements / Actions 2-2 à 2-4 : Optimiser la desserte en bus du territoire, Favoriser l'usage des transports en commun par tous les usagers et Favoriser le recours et l'usage confortable et sécurisé des mobilités actives. : le site concerné bénéficie de la desserte de plusieurs lignes de bus et il sera desservi par une ligne de Bus à Haut Niveau de Service depuis le Village vers Roissy (pôle d'emploi important pour les actifs du territoire).

Plusieurs mesures intégrées au projet sont favorables aux mobilités sur site et à échelles élargies :

- Le remaillage de voirie fluidifiera les circulations, notamment pour les bus y compris en rabattement vers les gares,
- La requalification des espaces publics redonnera de la place aux modes actifs (piétons et vélos) au sein des espaces libres, dans un cadre embelli et agréable incitant leur usage,
- La restructuration urbaine facilitera les liaisons tous modes vers le futur BHNS et les projets de transports en commun du territoire,
- Les espaces de stationnement seront optimisés.

Positionnement du commissaire enquêteur :

Pour chacune des thématiques 1 et 2 du PCAET de la CA de Roissy Pays de France, « Bati, habitat » et « Mobilités et transports », GPA répond aux actions suivantes de ce plan :

1.1. Mettre en place un accompagnement efficace et simplifié des ménages en situation de précarité énergétique.

1.2. Accompagner les ménages dans leur projet de rénovation énergétique.

1.5. Améliorer la performance énergétique du bâti et favoriser la production d'énergies renouvelables dans le parc résidentiel.

2.2. Optimiser la desserte en bus du territoire.

2.3. Favoriser l'usage des transports en commun par tous les usagers.

2.4. Favoriser le recours et l'usage confortable et sécurisé des mobilités actives.

J'estime satisfaisante la réponse de GPA pour ces deux thématiques et considère que la compatibilité avec le PCAET est démontrée.

Remarque 2 : Nuisances sonores liées au trafic aérien.

Je reprends les recommandations n° 1 et n°7 de l'avis de la MRAe :

« L'Autorité environnementale recommande d'évaluer le nombre de personnes supplémentaires qui seront exposées au bruit du trafic aérien au sein de la zone C de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle du fait de l'aménagement de la Zac du Village permis par la mise en compatibilité du PLU, ainsi que ses conséquences sanitaires potentielles, notamment en termes de nombre d'années d'espérance de vie perdues »

« Réaliser une campagne de mesures des niveaux sonores à l'état initial et une modélisation des niveaux de bruit à l'état projeté pour évaluer précisément l'exposition des futurs habitants et usagers aux pollutions sonores » ;

« Prévoir notamment dans le règlement et l'OAP des dispositions précises et adaptées aux résultats de la modélisation effectuée pour éviter ou, à défaut, réduire les impacts sanitaires du projet liés au bruit en tenant compte des valeurs-seuils de l'OMS ainsi que l'exposition à ces impacts à l'intérieur des locaux fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs. »

Réponse de GPA :

Villiers le Bel est inscrit dans le périmètre du CDT Val de France /Gonesse/Bonneuil-en-France, signé et reconnu comme prioritaire par la conférence interministérielle du 13 octobre 2014.

L'un de ses objectifs concerne le renouvellement urbain, dont la réhabilitation des centres anciens, l'intervention sur les copropriétés et les secteurs pavillonnaires dégradés, et la construction de logements neufs. Le secteur du Village répond à ces objectifs.

Le CDT a fait l'objet d'un avenant relatif à la production de logement en 2015, identifiant sur les 6 communes concernées, un volume de 6360 logements supplémentaires qui seront construits sur 20 ans en zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy- Charles de Gaulle, dont 35% pour accueillir une légère croissance démographique et 65% pour répondre aux besoins en logement des populations déjà résidentes (dans des logements anciens ne répondant pas aux normes acoustiques notamment).

Pour le quartier du Village de Villiers-le-Bel, plus large que le périmètre de la ZAC Village, la révision du CDT, approuvée par l'Etat, indique une programmation de 378 logements pour la partie du quartier située en zone C (dont 335 en offre nouvelle et 43 en reconstruction après démolition). La ZAC village ne participant qu'en partie minoritaire, environs 65 logements, à cette production.

Afin de réduire l'impact des nuisances sonores principalement dues au trafic aérien, la construction de nouveaux logements en zone C du PEB fait l'objet de prescriptions d'isolement acoustique renforcées inscrites dans le cahier des prescriptions architecturales urbaines paysagères et écologiques.

Notamment, les opérateurs seront systématiquement accompagnés d'un bureau d'études acoustique et ce dès le stade PC. Une note précisant les dispositions projetées pour limiter l'impact des nuisances acoustiques sera produite au stade PC. Il est demandé dans le cadre de la certification NF Habitat HQE, 2 points sur l'exigence QA. 1.2 - Bruit aérien extérieur.

Enfin, Grand Paris Aménagement rappelle que le projet a été exempté de réalisation d'une étude d'impact. Les remarques réalisées par la MRAE, bien que très pertinentes, s'appliquent davantage dans ce cadre.

Positionnement du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse complète de GPA soulignant la participation minoritaire à la production de logements en zone C du PEB et l'engagement de soumettre les opérateurs immobiliers à la certification NF Habitat HQE.

Remarque 3 : Déplacements et stationnement.

Présenter les éléments d'intermodalité avec la gare du RER D « Villiers-le-Bel-Gonesse-Arnouville » et préciser comment la restructuration du maillage viaire et la requalification des voiries permettra de réduire le temps d'accès à cette gare en bus.

Préciser la stratégie de mobilité en modes alternatifs aux déplacements motorisés individuels.

Fournir des précisions sur le stationnement vélo projeté et les bornes pour la recharge de véhicules électriques.

Réponse de GPA :

Le quartier du Village est à 35 minutes à pied de la gare de Villiers-le-Bel – Gonesse – Arnouville (RER D).

Les temps de parcours théorique vers la gare RER de Villiers-le-Bel en bus sont de 11 minutes avec la ligne 260 et 10 minutes avec la ligne 270. Cependant, le temps de trajet est doublé en heure de pointe, passant respectivement à 25 et 19 minutes.

La zone d'étude est desservie par 3 lignes de bus RATP :

268 : Gare RER VLB - Gonesse - Arnouville ↔ St-Denis Université

269 : Gare RER + T5 Garges - Sarcelles

↔ Villiers le Bel (rue de Paris)

↔ Gare ligne H Ecouen - Attainville

270 : Gare RER + T5 Garges Sarcelles ↔ Gare RER VLB - Gonesse - Arnouville

La ligne 268 est classée Mobilien, assurant des liaisons pôle à pôle, répond à des critères de sélection en termes d'offre et a des objectifs de qualité de service, définis par le PDU d'Ile-de-France.

Le réseau de voiries est peu différencié dans ses fonctions :

- Un unique axe de liaison est / ouest,
- Près de 18 000 véhicules par jour avenue Pierre Séward,
- Une faible hiérarchisation des voiries,
- Des voiries étroites dans le tissu ancien.

Cependant, afin de palier à ces difficultés, le projet de BHNS (hors MOA GPAM) permettra à horizon 2027/2035 la desserte rapide de l'aéroport Roissy Charles de-Gaulle. Le terminus prévisionnel de la ligne Villiers-le-Bel / Roissypôle sera situé place du général Leclerc et empruntera le boulevard Allende, à proximité directe du Village.

En ce qui concerne les aménagements cyclables, ils sont aujourd'hui relativement dispersés et ne permettent pas de constituer de véritables continuités d'itinéraires sécurisés qui conduiraient au développement de l'usage du vélo. Le projet d'espace public de la ZAC Village permettra de désenclaver le quartier en travaillant les liens inter-quartiers et d'améliorer les circulations des mode doux en leur donnant la priorité sur des voies partagées qui irrigueront le Village.

Par ailleurs, l'ensemble des lots immobiliers neufs ou en réhabilitation proposeront des locaux vélos conçus pour favoriser un accès simple. A ce titre l'implantation en sous-sol est proscrite. Ils bénéficieront dans la mesure du possible d'un éclairage et d'une ventilation naturel. Tous les locaux vélos seront dotés de pompes sécurisées et accessibles en libre-service. Au moins un local vélo par lot sera équipé d'une potence fixe située sur un emplacement libre réservé pour la réparation des vélos.

Des aires libres de tout mobilier au sol sont organisées pour le stationnement des vélos spéciaux. Elles comportent en périphérie des dispositifs fixes permettant l'attache à une hauteur comprise entre 0,30 m et 1 m du sol (barres, anneaux, ...). Une place minimum sera prévue pour le stationnement des vélos cargos.

Positionnement du commissaire enquêteur :

Je prends note de cette réponse qui complète la notice explicative du dossier d'enquête pour le stationnement vélo. Je regrette l'absence de réponse sur ma demande de précisions concernant les bornes pour la recharge de véhicules électriques.

Remarque 4 : Echanges du public avec GPA.

Lors de mes permanences ou dans les observations, le public concerné par les expropriations a souvent déploré le manque de réponse de GPA aux courriers ou courriels, et la multiplicité de ses interlocuteurs, avant l'enquête publique. Cela explique les demandes formulées de rencontre avec GPA après l'enquête publique afin d'étudier une possibilité d'accord amiable. Confirmer l'engagement de GPA à faciliter les discussions et la recherche d'accord amiable, après l'enquête publique.

Réponse de GPA :

Les équipes de Grand Paris Aménagement se sont rendues sur place de nombreuses fois depuis les premières études en 2017. L'équipe opérationnelle est composée d'un directeur de projets, d'un chef de projet, d'un chargé d'opération, d'une responsable d'opérations foncières, d'un gestionnaire, d'un responsable de la communication, d'un juriste, d'une assistante. Chacun ayant un rôle précis et des responsabilités spécifiques dans la conduite de l'opération.

Depuis 2021 Grand Paris Aménagement a mis en place une adresse électronique unique :

villiers-village@grandparisamenagement.fr

Depuis le début de l'année 2024, Grand Paris Aménagement propose des permanences dans le local Bel Pousses, situé rue de la République, qui a pour objectifs de favoriser les échanges et diffuser les informations auprès des habitations au sujet du projet d'aménagement du Village.

Enfin, Grand Paris Aménagement s'engage à prendre attache avec les personnes souhaitant un accord amiable. Tout contact avait été suspendu durant la période de l'enquête publique.

Grand Paris Aménagement confirme être déjà en contact avec certains d'entre eux.

Positionnement du commissaire enquêteur :

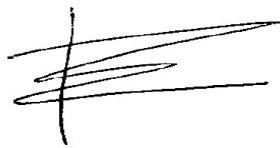
J'estime satisfaisante cette réponse et note l'engagement de GPA de prendre attache avec les personnes souhaitant un accord amiable, après l'enquête publique.

Globalement, je note la qualité et la complétude des réponses apportées par GRAND PARIS AMENAGEMENT qui traduit son intérêt aux observations et remarques opérées le public et par le commissaire enquêteur.

Note finale du rapport :

L'appréciation du Projet de ZAC du Village et l'analyse bilancielle (couts/avantages) se trouve dans la partie Conclusions motivées/avis de la DUP ;

L'appréciation de la mise en compatibilité MEC du PLU se trouve dans la partie Conclusions motivées/avis de la MEC.

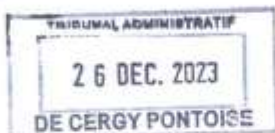


Le 25 avril 2024
Le commissaire enquêteur,
François DECLERCQ

ANNEXES

- **Annexe n°1** : Demande de désignation d'un Commissaire enquêteur par la Préfecture du Val d'Oise auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise le 18/12/2023 avec copie de la note explicative de GPA du 18/04/2023.
- **Annexe n°2** : Décision N° E23000062/95 du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise le 29/12/2023 désignant M. François DECLERCQ, commissaire-enquêteur.
- **Annexe n°3** : Délibération du Conseil d'Administration de GPA du 26/11/2021 autorisant à déposer le dossier d'enquête publique préalable à DUP emportant une MEC du PLU et le dossier d'enquête parcellaire, relatif à la ZAC du Village de Villiers-le Bel.
- **Annexe n°4** : Arrêté du Préfet du Val d'Oise du 1/02/2024 n°2024-17611 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique.
- **Annexe n°5** : Avis d'enquête publique.
- **Annexe n°6** : Publication presse Le Parisien et la Gazette du Val d'Oise du 7/02/2024.
- **Annexe n°7** : Publication presse Le Parisien et la Gazette du Val d'Oise du 28/02/2024.
- **Annexe n°8** : Affichage avis d'enquête publique sur la voirie.
- **Annexe n°9** : Publicité sur panneau lumineux.
- **Annexe n°10** : Annonce de l'enquête publique dans le magazine « Villiers-le-Bel infos » n°215 de mars 2024.
- **Annexe n°11** : Réception par GPA du PV de synthèse le 5/04/2024.
- **Annexe n°12** : Certificats d'affichage de la Mairie de Villiers-le-Bel du 9/04/2024.
- **Annexe n°13** : Certificat d'affichage de la Mairie de Villiers-le-Bel des notifications des propriétaires n'ayant pas pu être avisés par plis recommandés avec accusé de réception.
- **Annexe n°14** : PV de Synthèse des observations et [réponses de GPA en bleu](#) dans le texte.

Annexe 1



Direction départementale des territoires

Cergy, le 18 DEC. 2023

Le directeur départemental des
territoires

à

Monsieur le Président du Tribunal
Administratif de Cergy-Pontoise
2/4 boulevard de l'Hautil – BP 322
95 027 Cergy Pontoise Cedex

Affaire suivie par : Samira BEKHADRA-TIZI
Service de l'Urbanisme et de l'Aménagement Durable
Pôle opérationnel Aménagement
Tél. : 01 34 25 26 78
Mél. : samira.bekhadra@val-doise.gouv.fr

Objet : Demande de désignation d'un commissaire enquêteur
Projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village, mis en œuvre dans le cadre de la zone
d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-le-Bel - (GPA).

P.J : Une copie de la notice explicative

Grand Paris Aménagement (GPA) a déposé le 18 avril 2023, à la Direction départementale des
territoires, un dossier de demande d'ouverture d'enquête publique conjointe préalable à :

– la déclaration d'utilité publique, au bénéfice de la GPA, relative renouvellement urbain sur le site dit
du Village, mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-
le-Bel.

– la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet (enquête parcellaire).

Je vous serais obligé de bien vouloir désigner un commissaire enquêteur pour conduire cette
enquête conjointe. Celle-ci pourrait se dérouler du lundi 19 février 2024 au vendredi 22 mars 2024
inclus.

Grand Paris Aménagement (GPA) prendra en charge l'indemnisation du commissaire enquêteur.
Vous trouverez ci-dessous le contact de la personne en charge du dossier :

M. Romaric FRÈRE – Directeur de projets
Grand Paris Aménagement – GPA
Bât 33 Parc du Pont de Flandre
11 rue de Cambrai CS 10 052 – 75 945 Paris
courriel : romaric.frere@grandparisamenagement.fr
Tél : 06 82 11 23 41

Le directeur départemental des territoires

Le Directeur Départemental des Territoires

Nicolas MOURLON

Service de l'urbanisme et de l'aménagement durable,
5 avenue Bernard Hirsch - CS 20105 - 95010 CERGY CEDEX
Téléphone : 01 34 25 24 73 - télécopie : 01 34 25 25 41 - courriel : ddt-surd@val-doise.gouv.fr - site internet <http://www.val-doise.gouv.fr/>

19 AVR. 2023

ARRIVÉE

Paris, le 16 avril 2023

Direction du Foncier et du Patrimoine
Affaire suivie par : Valérie Meurillon
Ligne directe : 01 40 04 65 59
E-mail :
valerie.meurillon@grandparisamenagement.fr

Monsieur le Préfet
Préfecture du Val d'Oise
Service Urbanisme et Aménagement Durable
5 avenue Bernard Hirsch
95 000 CERGY

00384

A l'attention de Madame ROQUIER-CHAVANES Fabienne,
Cheffe de service SUAD

OBJET : ZAC du Village - Villiers-le-Bel (95)

Enquête publique unique regroupant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire, et emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur le Préfet,

Par délibération en date du 30 novembre 2016, Grand Paris Aménagement a été autorisé, par son Conseil d'administration, à prendre l'initiative d'une opération d'aménagement sur le centre ancien de Villiers-le-Bel aux fins de lui donner une nouvelle attractivité, de lutter contre l'habitat indigne et de mener la concertation préalable à la création de la ZAC.

La ZAC du Village d'une superficie d'environ 6,5 ha est délimitée par les rues Gambetta au nord, Louise Michel à l'est, du Pressoir au sud, Pasteur et Thomas Couture à l'ouest. Cette opération a fait l'objet d'un protocole opérationnel signé par l'Etat (DRIHL), l'ARS, l'ANAH, la Ville et la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France (CARPF) en date du 12 juillet 2017.

Elle a donné lieu à la signature d'une convention NPNRU en mars 2023.

Le programme des aménagements répond aux exigences suivantes :

- Répondre aux besoins de logement, rénover l'habitat dégradé, renouveler et diversifier l'offre
- Lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil ;
- Améliorer la qualité des espaces publics ;
- Améliorer et dynamiser l'offre commerciale et de services ;
- Désenclaver le quartier en travaillant les liens inter-quartiers, notamment avec les quartiers PLM et DLM et requalifier les entrées de ville à l'est comme à l'ouest,
- Conserver l'identité villageoise du quartier ;
- Donner une nouvelle image au cœur de Village et restaurer son attractivité ;
- Construire une ville égalitaire et un projet urbain durable respectant la biodiversité ;

Le programme doit permettre la création, soit en construction neuve soit en réhabilitation d'environ 400 logements (environ 26 870 m² SDP de logements neufs et 2 810 m² de logements réhabilités).

Il s'agit de créer une mixité à la fois des typologies (90 % logements collectifs et intermédiaires), et à la fois de la programmation (65 % en accession libre, 20 % en accession sociale et 15 % en locatif social) ainsi qu'une offre de commerces, services et équipements (2 080 m² SDP).

L'aménagement des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC du Village à Villiers-le-Bel nécessite le recours à la procédure d'expropriation et la modification des règles d'urbanisme.

Par délibération du 26 novembre 2021, le Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement a autorisé l'établissement à déposer le dossier d'enquête publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et le dossier d'enquête parcellaire relatifs au projet de la ZAC du Village.

Grand Paris Aménagement sollicite donc, par le présent courrier, l'ouverture d'une enquête publique conjointe relative à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité des documents d'urbanisme et à l'enquête parcellaire et sollicite la DUP à son profit.

A cet effet, vous trouverez ci-joints :

- 3 exemplaires papier du dossier d'enquête d'utilité publique unique regroupant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU et l'enquête parcellaire,
- 3 clefs USB reproduisant le dossier ci-dessus mentionné,

Après instruction de ces dossiers par vos services, je vous saurais gré de me notifier votre arrêté d'ouverture d'enquête et vous prie, si cela vous agréé, de bien vouloir organiser ces enquêtes d'ici la fin de l'année 2023.

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, en l'assurance de mes respectueuses salutations.



GRAND PARIS AMENAGEMENT

Alexis GOUBERT
Directrice de Projets Foncier et Patrimoine
Bud-Seine Amont

Annexe 2

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

29/12/2023

N° E23000062/95

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE
CERGY-PONTOISE

Le président du tribunal administratif

Décision désignation commissaire du 29/12/2023

Vu enregistrée le 26/12/2023, la lettre par laquelle M. le Préfet du Val-d'Oise demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village, mis en oeuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-le-Bel :

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'expropriation ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur François DECLERCQ est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Madame Sokom MARIGOT est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à M. le Préfet du Val-d'Oise à Monsieur François DECLERCQ et à Madame Sokom MARIGOT.

Fait à Cergy, le 29/12/2023.

Pour le président,
La vice-présidente

Signé

E. DREVON

Pour ampliation,

Pour la greffière en chef

Séverine HERVE-AGBODJAN



CONSEIL D'ADMINISTRATION

RÉUNION DU 26 NOVEMBRE 2021

6.3. AUTORISATION À DEPOSER LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DECLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET LE DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE PARTIELLE RELATIF À LA ZAC du VILLAGE À VILLIERS LE BEL (95).

DÉLIBÉRATION

Le conseil d'administration de Grand Paris Aménagement,

Vu le décret n° 2015-980 du 31 juillet 2015 modifié, relatif à l'établissement public Grand Paris Aménagement, notamment son article 8,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 321-29 à L. 321-36 et R. 321-1 à R. 321-22,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 et L. 103-3,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-54 et suivants, L. 104-3 ainsi que R. 104-11 et R. 104-13,

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 123-1 et suivants,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L.1, L.110-1 et suivants, R.112-4, R.131-3 et R.131-14,

Vu la délibération du conseil d'administration en date du 30 novembre 2016 autorisant Grand Paris Aménagement à prendre l'initiative d'une opération d'aménagement sur le secteur du Village à Villiers-le-Bel et à mener la concertation prévue par les articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu la décision de la Présidente du conseil d'administration de Grand Paris Aménagement en date du 12 septembre 2018 approuvant les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement ainsi que les modalités de la concertation préalable à la création de ZAC,

Document de travail confidentiel, strictement réservé à la réunion du conseil d'administration du 26 novembre 2021

Page 1 sur 3

Vu la délibération du conseil d'administration en date du 28 novembre 2019 approuvant le bilan de la concertation préalable et le dossier de création de la ZAC du Village,

Vu l'arrêté n° 2021-16 236 du Préfet du Val d'Oise en date du 18 mars 2021 portant création de la ZAC du Village,

Vu le plan de délimitation correspondant à celui de la ZAC du Village à Villiers-le-Bel (95),

Vu le rapport du Directeur général ci-annexé détaillant l'utilité publique de l'opération,

Considérant l'intérêt général du projet visant à mener un projet de renouvellement urbain,

Considérant que Grand Paris Aménagement doit s'assurer de la maîtrise foncière des parcelles nécessaires à la réalisation de son opération d'aménagement,

Considérant que, pour mener à bien la réalisation du projet d'aménagement envisagé, il est nécessaire de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique,

Considérant que le périmètre soumis à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique correspond au périmètre de la ZAC du Village à Villiers-le-Bel,

Considérant qu'il est nécessaire d'autoriser le Directeur Général à mener la procédure administrative liée à cette expropriation, notamment les demandes de déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, de cessibilité des parcelles et de délivrance de l'ordonnance d'expropriation, mais également à engager et à mener à terme toutes les procédures administratives et les procédures judiciaires liées à la fixation des indemnités d'expropriation et d'éviction tout en poursuivant les négociations amiables,

Considérant que l'opération d'aménagement devant être déclarée d'utilité publique n'est pas compatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme de Villiers-le-Bel et qu'il est donc nécessaire que l'enquête publique concernant l'opération porte à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence en applications des dispositions de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, tel que modifié par l'article 40 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, prévoit que les procédures de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme soumises à évaluation environnementale doivent faire l'objet d'une concertation préalable,

Considérant l'éventualité que la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Villiers-le-Bel soit soumise à évaluation environnementale,

Considérant que les objectifs poursuivis par la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Villiers-le-Bel sont de permettre la mise en œuvre de la ZAC du Village et :

- De modifier le zonage de la zone UA dédié au centre-ancien de Villiers-le-Bel en créant des sous-secteurs UA_z et UA_{zcdt} correspondants au périmètre de la ZAC du Village, en ajustant certains Espaces Verts Protégés, en ajoutant des arbres remarquables, en corrigeant/supprimant deux « chemins à préserver »,
- D'ajuster le règlement de la zone UA pour ces sous-secteurs au regard du projet de renouvellement urbain encadré par son plan guide,

- D'actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur en fonction de l'évolution du projet,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

Article 1 : Le Directeur général est autorisé à solliciter, sur le périmètre de la ZAC du Village à Villiers-le-Bel, auprès de Monsieur le Préfet, l'ouverture d'une enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ainsi qu'une enquête parcellaire sur les terrains nécessaires et à déposer les dossiers correspondants.

Article 2 : Sont approuvés les objectifs poursuivis par la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Villiers-le-Bel, qui sont de permettre la réalisation de la ZAC du Village et donc :

- De modifier le zonage de la zone UA dédié au centre-ancien de Villiers-le-Bel en créant des sous-secteurs UA_z et UA_{zcdt} correspondants au périmètre de la ZAC du Village, en ajustant certains Espaces Verts Protégés, en ajoutant des arbres remarquables, en corrigeant/supprimant deux « chemins à préserver »,
- D'ajuster le règlement de la zone UA pour ces sous-secteurs au regard du projet de renouvellement urbain encadré par son plan guidé,
- D'actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur en fonction de l'évolution du projet,

Article 3 : Le périmètre de la déclaration d'utilité publique correspond à celui indiqué sur le plan joint à la présente délibération. Le périmètre de l'enquête parcellaire correspondra à une partie des terrains inclus au périmètre de la déclaration d'utilité publique.

Article 4 : Le Directeur général est autorisé à engager et à mener à terme la phase administrative ainsi que la phase judiciaire de cette procédure d'expropriation, tout en poursuivant les négociations amiables engagées.

Article 5 : Le Directeur général est autorisé, par délégation du conseil d'administration, à définir les modalités de la concertation dans l'hypothèse où la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Villiers-le-Bel serait soumise à une évaluation environnementale.

Article 6 : Le Directeur général rendra compte de l'exécution de la présente délibération lors des prochaines réunions du conseil d'administration.

Fait en 2 exemplaires originaux,

Certifié exact,

Le Président du conseil d'administration,

Jean-Philippe DUGOIN CLEMENT



Document de travail confidentiel, strictement réservé à la réunion du conseil d'administration
du 26 novembre 2021

Page 3 sur 3

Annexe 4



Direction départementale des territoires

Arrêté n°2024-17611

prescrivant, au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), l'ouverture de l'enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire conjointe emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, du projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village, mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-le-Bel.

Le préfet du Val-d'Oise
Chevalier de l'Ordre national du Mérite

- Vu** le code de l'environnement ;
- Vu** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Vu** le code général des collectivités territoriales, notamment son article L2243-4 ;
- Vu** le code de l'urbanisme ;
- Vu** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;
- Vu** le décret du 9 mars 2022 portant nomination de M. Philippe COURT, préfet du Val d'Oise ;
- Vu** le décret du 16 septembre 2022 portant nomination de Mme Laetitia CESARI-GIORDANI en qualité de secrétaire générale de la préfecture du Val d'Oise ;
- Vu** l'arrêté du Premier Ministre du 5 septembre 2018 portant nomination de M. Nicolas MOURLON, ingénieur en chef des ponts, des eaux et des forêts, en qualité de directeur départemental des territoires du Val-d'Oise à compter du 10 septembre 2018 ;
- Vu** l'arrêté DCAT n°22-135 du 19 septembre 2022 portant délégation de signature à Mme Laetitia CESARI-GIORDANI, secrétaire générale de la préfecture du Val d'Oise ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n°23-013 du 21 février 2023 donnant délégation de signature à Monsieur Nicolas Mourlon, directeur départemental des territoires du Val-d'Oise ;
- Vu** l'arrêté n°17187 du 23 février 2023 donnant subdélégation de signature de gestion globale aux adjoints et aux collaborateurs de Monsieur Nicolas Mourlon, directeur départemental des territoires du Val-d'Oise ;
- Vu** la délibération du 26 novembre 2021 par laquelle le conseil d'administration de Grand Paris Aménagement (GPA) demande l'ouverture à son profit des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, préalablement à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain sur le site dit « du Village », mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-le-Bel ;
- Vu** le courrier de Grand Paris Aménagement (GPA) en date du 18 avril 2023, sollicitant l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire, préalablement à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, du projet de renouvellement urbain sur le site dit « du Village », mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-le-Bel, auprès du préfet du Val d'Oise ;
- Vu** l'avis de l'autorité environnementale MRAe-APPIF-2023-103 du 29 novembre 2023 ;

Direction départementale des territoires, Service de l'urbanisme et de l'aménagement durable,
5 avenue Bernard Hirsch - CS 20105 - 95010 CERGY-PONTOISE CEDEX
Téléphone : 01 34 25 24 73 - télécopie : 01 34 25 25 41 - courriel : ddt-suad@val-doise.gouv.fr site internet <http://www.val-doise.gouv.fr/>

Vu le rappel du contexte urbain, historique et réglementaire de décembre 2023, justifiant le projet du responsable du projet (GPA) aux recommandations de l'autorité environnementale ;

Vu le dossier d'enquête préalable à la DUP composé conformément aux dispositions de l'article R 123-8 du Code de l'environnement comprenant, notamment, une étude d'impact ;

Vu le dossier d'enquête parcellaire composé conformément aux dispositions de l'article R 131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la décision du 29/12/2023 du président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant Monsieur François DECLERCQ, ingénieur en chef, en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu les dispositions de l'article L 122-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique relative aux opérations concernant des immeubles soumis au régime de la copropriété ;

Considérant qu'il est nécessaire d'autoriser le recours à la procédure d'expropriation pour acquérir l'emprise des parcelles mentionnées dans l'état parcellaire inclus dans le dossier d'enquête parcellaire et faisant partie d'une copropriété ;

SUR proposition du directeur départemental des territoires ;

ARRÊTE

Article 1 : Il sera procédé du **lundi 26 février 2024, 9h00 au vendredi 29 mars 2024, 17h00 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs**, au bénéfice de Grand Paris Aménagement, à une enquête publique unique, préalable à la DUP et parcellaire conjointe emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, relative au projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village, mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-le-Bel.

Article 2 : Le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie de Villiers-le-Bel de ville – 32, rue de la République – 95 400 Villiers-le-Bel.

Article 3 : Le commissaire enquêteur désigné par le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise est Monsieur François DECLERCQ, ingénieur en chef (ER). Madame Sokorn MARIGOT a été désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant, par le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Article 4 : Pendant toute la durée de l'enquête publique, un exemplaire du dossier d'enquête préalable à la DUP, comprenant notamment, une notice explicative, l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, une note contextuelle, ainsi qu'un exemplaire du dossier d'enquête parcellaire comprenant le plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments et la liste des propriétaires, ainsi qu'un registre d'enquête unique seront déposés à la mairie de Villiers-le-Bel aux jours et horaires suivants :

Lundi, mercredi, jeudi, vendredi : 8 h – 12 h / 13h30 – 17h00

Mardi : 13h30 – 17h00

Samedi : 9h00 – 12h00

Le public pourra consigner ses observations et propositions sur l'utilité publique de l'opération et sur la limite des biens à exproprier sur le registre unique à feuillets non mobiles, coté, paraphé et ouvert par le commissaire enquêteur.

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête unique sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dans les mêmes conditions, le dossier sera également consultable à partir d'un poste informatique mis à disposition à la mairie de Villiers-le-Bel.

Pendant 5 permanences, le commissaire enquêteur recevra en personne les observations et propositions du public à la mairie de Villiers-le-Bel 32, rue de la République – 95 400 Villiers-le-Bel aux jours et heures suivants :

- Lundi 26 février 2024 de 9 h 00 à 12 h 00
- Jeudi 7 mars 2024 de 14 h 00 à 17 h 00
- Samedi 16 mars 2024 de 9 h 00 à 12 h 00
- Mercredi 20 mars 2024 de 14 h 00 à 17 h 00
- Vendredi 29 mars 2024 de 14 h 00 à 17 h 00

Article 5 : Au plus tard à compter de la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, les pièces du dossier soumis à l'enquête seront par ailleurs mises à disposition du public :

- sur le site dédié au projet :
<https://www.registre-numerique.fr/zac-du-village>
- sur le site internet de la préfecture du Val d'Oise :
<https://www.val-doise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-et-construction/Urbanisme-Planification-Logement/Les-declarations-d-utilite-publique/DUP>
- vers un lien internet depuis le site internet de la ville de Villiers-le-Bel :
<https://www.ville-villiers-le-bel.fr/1694/agir-ensemble/amenageons-la-ville/enquetes-publiques-d-urbanisme.htm>

Article 6 : Durant l'enquête, des observations et propositions pourront être envoyées par écrit au siège de l'enquête, à l'attention personnelle du commissaire enquêteur :

Mairie de Villiers-le-Bel -32, rue de la République – 95 400 Villiers-le-Bel ,

Ces observations et propositions seront annexées au registre d'enquête.

Les courriers réceptionnés après la clôture de l'enquête ne seront pas pris en compte.

De plus, le public pourra également faire parvenir ses observations et propositions sur le registre d'enquête dématérialisé accessible via le site dédié au projet :
<https://www.registre-numerique.fr/zac-du-village>

Ou par courriel à l'adresse suivante :
zac-du-village@mail.registre-numerique.fr

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites sur le registre d'enquête unique, seront consultables au siège de l'enquête aux jours et horaires d'ouverture mentionnés ci-dessus.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables sur le site internet dédié au projet :
<https://www.registre-numerique.fr/zac-du-village>

Article 7 : La notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie sera faite par l'expropriant sous pli recommandé avec demande d'avis de réception aux propriétaires figurant sur la liste établie dans les conditions prévues par l'article R. 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics. En cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double copie au maire qui en fera afficher une et, le cas échéant, au locataire ou preneur de bail rural. **Cette notification doit être terminée avant le dépôt du dossier en mairie.**

Article 8 : Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie, seront tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées aux articles 5 et 6 du décret du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière, c'est-à-dire :

- en ce qui concerne les personnes physiques, les noms, prénoms dans l'ordre de l'état civil, domicile, date et lieu de naissance et profession des parties, ainsi que le nom de leur conjoint avec, éventuellement, la mention de veuf ou veuve de...

- en ce qui concerne les sociétés, les associations, syndicats et autres personnes morales, leur dénomination et, pour toutes les sociétés, leur forme juridique, leur siège social et la date de leur constitution définitive

- pour les sociétés commerciales, leur numéro d'immatriculation au registre du commerce,

- pour les associations, leur siège, la date et le lieu de leur déclaration,

- pour les syndicats, leur siège, la date et lieu de dépôt de leurs statuts.

À défaut de ces indications, les intéressés auxquels la notification est faite sont tenus de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Article 9 : Le public sera informé de l'ouverture de l'enquête par un avis publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours dans deux journaux diffusés dans le département du Val d'Oise.

L'avis sera publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur le territoire de la commune de Villiers-le-Bel, aux lieux habituels d'affichage administratif. L'accomplissement de cette mesure incombera au maire de Villiers-le-Bel qui devra le certifier au terme de l'enquête.

En outre, dans les mêmes conditions de délai, il sera procédé par les soins de l'expropriant à l'affichage du même avis sur les lieux ou en un lieu situé au voisinage des aménagements, ouvrages ou travaux projetés et visible de la voie publique.

L'avis d'enquête sera également publié :

- sur le site internet de la préfecture du Val d'Oise :
<https://www.val-doise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-et-construction/Urbanisme-Planification-Logement/Les-declarations-d-utilite-publique/DUP>
- sur le site dédié au projet :
<https://www.registre-numerique.fr/zac-du-village>
- sur le site internet de la ville de Villiers-le-Bel :
<https://www.ville-villiers-le-bel.fr/1694/agir-ensemble/amenageons-la-ville/enquetes-publiques-d-urbanisme.htm>

Article 10 : Après clôture du registre d'enquête unique, le commissaire enquêteur rencontrera, dans le délai de huit jours, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales du public consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 11 : Le commissaire enquêteur établira un rapport unique qui relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations consignées ou annexées au registre. Le rapport comportera le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant au dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises (déclaration d'utilité publique, mise en compatibilité et parcellaire) en précisant si l'avis est favorable, favorable avec réserve(s) ou défavorable au projet soumis à enquête publique.

Article 12 : Le commissaire enquêteur transmettra au préfet du Val-d'Oise le dossier soumis à enquête accompagné du registre d'enquête unique ainsi que son rapport et ses conclusions motivées dans le délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête.

Le commissaire enquêteur pourra solliciter, par demande motivée, un délai supplémentaire pour la remise de son rapport et ses conclusions motivées, conformément aux dispositions de l'article L. 123-25 du code de l'environnement, auprès du préfet du Val-d'Oise et après avis du responsable du projet.

Il transmettra simultanément une copie de son rapport et de ses conclusions motivées au président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Article 13 : Le préfet du Val-d'Oise adressera, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à l'expropriant ainsi qu'au maire de Villiers-le-Bel pour y être sans délai tenue à disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

Toute personne physique ou morale concernée pourra demander communication de ces pièces au siège de l'enquête ou à la Direction Départementale des Territoires (Service Urbanisme et Aménagement Durable – Pôle Aménagement Opérationnel) ou les consulter :

- sur le site internet dédié au projet :
<https://www.registre-numerique.fr/zac-du-village>
- sur le site internet de la préfecture du Val-d'Oise :
<https://www.val-doise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-et-construction/Urbanisme-Planification-Logement/Les-declarations-d-utilite-publique/DUP>
- vers un lien internet depuis le site internet de la ville de Villiers-le-Bel :
<https://www.ville-villiers-le-bel.fr/1694/agir-ensemble/amenageons-la-ville/enquetes-publiques-d-urbanisme.htm>

Article 14 : Les frais d'affichage, de publication et l'indemnité allouée au commissaire enquêteur seront à la charge de l'expropriant.

Article 15 : Le projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village, mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-le-Bel pourra faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique emportant retrait des emprises expropriées de la propriété initiale, prise par arrêté du préfet du Val d'Oise, au bénéfice de la GPA.

Le projet pourra également faire l'objet d'un arrêté de cessibilité pris par le préfet du Val-d'Oise, au bénéfice de GPA.

Article 16 : Toute information sur le projet de renouvellement urbain sur le site dit « du Village », mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-le-Bel pourra être demandée à Grand Paris Aménagement à l'adresse suivante : villiers-village@grandparisamenagement.fr

Article 17 : Le directeur départemental des territoires, la secrétaire générale de la préfecture du Val-d'Oise, le président de GPA, le maire de Villiers-le-Bel et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Cergy, le 1^{er} FEV. 2024

Le préfet,

Pour le Préfet,
La secrétaire générale

Laetitia CESARI-GIORDANI



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DU VAL-D'OISE
Direction départementale des territoires

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de Villiers-le-Bel (95)

Avis d'ouverture d'enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et parcellaire conjoints, au bénéfice de Grand Paris Aménagement (GPA), concernant le projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village, mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-le-Bel.

Par arrêté préfectoral N° 2024-17611, il sera procédé, du lundi 26 février 2024, 9h00 au vendredi 29 mars 2024, 17h00 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs, au bénéfice de Grand Paris Aménagement, à une enquête publique unique, préalable à la DUP et parcellaire conjointe emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, relative au projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village, mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-le-Bel.

Le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie de Villiers-le-Bel – 32, rue de la République – 95 400 Villiers-le-Bel.

Monsieur François DECLERCQ, ingénieur en chef (ER), est désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise. Madame Sokom MARIGOT est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant, par le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, un exemplaire du dossier d'enquête préalable à la DUP, comprenant notamment, une notice explicative, l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, une note contextuelle, ainsi qu'un exemplaire du dossier d'enquête parcellaire comprenant le plan parcellaire, ainsi qu'un registre d'enquête unique seront déposés à la mairie de Villiers-le-Bel aux jours et horaires suivants :

Lundi, mercredi, jeudi, vendredi : 8h00 – 12h00 / 13h30 – 17h00
Mardi : 13h30 – 17h00
Samedi : 9h00 – 12h00

Dans les mêmes conditions, le dossier sera également consultable depuis un poste informatique mis à disposition du public à la mairie de Villiers-le-Bel. Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public avec le dossier d'enquête et le registre d'enquête unique lors de 5 permanences qu'il assurera au lieu, jours et heures suivants :

MAIRIE DE VILLIERS-LE-BEL

32, rue de la République
95 400 Villiers-le-Bel

- Lundi 26 février 2024 de 9 h 00 à 12 h 00
- Jeudi 7 mars 2024 de 14 h 00 à 17 h 00
- Samedi 16 mars 2024 de 9 h 00 à 12 h 00
- Mercredi 20 mars 2024 de 14 h 00 à 17 h 00
- Vendredi 29 mars 2024 de 14 h 00 à 17 h 00

Au plus tard à compter de la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, les pièces du dossier soumis à l'enquête seront par ailleurs mises à disposition du public :

- sur le site dédié au projet : <https://www.registre-numerique.fr/zac-du-village>
- vers un lien internet depuis le site internet de la ville de Villiers-le-Bel : <https://www.ville-villiers-le-bel.fr/1694/agir-ensemble/amenageons-la-ville/enquetes-publiques-d-urbanisme.htm>
- sur le site internet de la préfecture du Val d'Oise : <https://www.val-doise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-et-construction/Urbanisme-Planification-Logement/Les-declarations-d-utilite-publique/DUP>

Le public pourra consigner ses observations et propositions, dans le respect des règles sanitaires en vigueur, sur l'utilité publique de l'opération et sur la limite des biens à exproprier sur le registre unique ouvert à cet effet.

De plus, le public pourra faire parvenir ses observations et propositions sur le registre d'enquête dématérialisé :

<https://www.registre-numerique.fr/zac-du-village>

Ou par courriel à l'adresse suivante :

zac-du-village@mail.registre-numerique.fr

Les courriels réceptionnés après la clôture de l'enquête, le vendredi 29 mars 2024 après 17h00 ne seront pas pris en compte.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables sur le site internet dédié au projet :

<https://www.registre-numerique.fr/zac-du-village>

Les observations et propositions du public pourront être adressées par écrit à l'attention personnelle du commissaire enquêteur, au siège de l'enquête, à l'adresse : – mairie de Villiers-le-Bel – 32, rue de la République – CS 60 309 – 95 400 Villiers-le-Bel. Ces observations et propositions seront annexées au registre d'enquête sans délai.

Les courriers réceptionnés, après la clôture de l'enquête, le vendredi 29 mars 2024 à 17h00, ne seront pas pris en compte.

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois, à compter de la clôture de l'enquête unique, préalable à la DUP emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et parcellaire conjointe, pour établir un rapport unique et consigner, dans un document séparé, ses conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes initialement requises.

Ces documents seront tenus à disposition du public, à réception et pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, à la mairie de Villiers-le-Bel, siège de l'enquête, et à la préfecture du Val d'Oise (Direction Départementale des Territoires – Service Urbanisme et Aménagement Durable – Pôle Aménagement Opérationnel) ou pourront être consultés sur le site internet de la préfecture du Val d'Oise : <https://www.val-doise.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-et-construction/Urbanisme-Planification-Logement/Les-declarations-d-utilite-publique/DUP>

Toute personne physique ou morale concernée pourra demander communication de ces pièces à Grand Paris Aménagement (GPA) ou à la préfecture du Val d'Oise (Direction Départementale des Territoires – Service Urbanisme et Aménagement Durable – Pôle Aménagement Opérationnel).

Les personnes intéressées autres que les propriétaires, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes sont tenues de se faire connaître à l'expropriant dans un délai d'un mois à compter de la notification individuelle faite par l'expropriant, à défaut de quoi elles seront, en vertu des dispositions des articles L311-1 à L311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, déchues de tous droits à l'indemnité.

Le projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village, mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-le-Bel pourra faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique emportant retrait des emprises expropriées de la propriété initiale et mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel, prise par arrêté du préfet du Val d'Oise, au bénéfice de la GPA.

Le projet pourra également faire l'objet d'un arrêté de cessibilité pris par le préfet du Val d'Oise, au bénéfice de GPA.

Publégat – 1 rue Frédéric Sautet 75008 PARIS – Tél. 01 42 38 26 43 – contact@publégat.fr

72

Avis administratifs

SUITE ANNONCE 735160801 - AA

95470 Fosses, mercredi 21/02/2024 de 9h à 12h, mercredi 05/03/2024 de 9h à 12h, mairie, 1, pl. du 19/03/1962.
95130 Franconville-la-Sapine, mardi 05/02/2024 de 9h à 12h, samedi 06/03/2024 de 9h à 12h, maison des associations, RDC, 2, rue du Maréchal-Foch.
95140 Garges-les-Gonesses, lundi 26/02/2024 de 8h30 à 11h30, service à la Population, 6, rue Jean-Goujon.
95190 Goussainville, vendredi 09/02/2024 de 14h à 17h, jeudi 07/03/2024 de 14h à 17h, mairie, 1, pl. de Châteauneuf.
95230 Herblay-sur-Seine, lundi 11/03/2024 de 14h à 17h, centre administratif, 40, rue du Général-de-Gaulle.
94290 L'Isle-Adam, jeudi 22/02/2024 de 14h à 17h, jeudi 07/03/2024 de 9h à 12h, La Castellane, salle Madeleine-Luka, 1er étage, 1 avenue de Paris.
95160 Montmorency, mercredi 07/02/2024 de 9h à 12h, jeudi 22/02/2024 de 9h à 12h, mairie, 2, avenue Foch.
95300 Pontoise, lundi 11/03/2024 de 9h à 12h, mairie, salle du conseil municipal, 2, rue Victor-Hugo.
95310 Saint-Ouen-l'Aumône, mardi 27/02/2024 de 9h à 12h, hôtel de ville, 2, place Mendès-France.
95200 Sarcelles, lundi 05/02/2024 de 14h à 17h, mercredi 13/03/2024 de 9h à 12h, mairie annexe, 3, boulevard Albert-Camus.
95150 Taverny, vendredi 06/02/2024 de 9h à 12h, mairie de Taverny, 2, place Charles-de-Gaulle.
95490 Vauvilliers, mardi 05/03/2024 de 14h à 17h, hôtel de ville, 1 place du Coeur-Battant.
95400 Villiers-le-Bel, mercredi 28/02/2024 de 14h à 17h, vendredi 15/03/2024 de 9h à 12h, mairie, 32, rue de la République.
Afin de présenter le projet de SDRIIF-E et de répondre aux questions du public, une réunion publique se tiendra, sous l'égide de la Commission d'enquête, le jeudi 28 février 2024 de 18h00 à 22h30 au Forum des Images, 2 Place du cinéma, 73001 Paris (accès par le RER et Métro, station Châtelet-les-Halles).
A l'issue de l'enquête publique, le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commission d'enquête pour une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique :
- au Conseil Régional d'Ile-de-France, à l'adresse mentionnée précédemment ;
- en Mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête ;
- en préfecture des départements concernés (75, 77, 78, 91, 92, 93, 94 et 95) ;
- par voie dématérialisée, sur le site internet de la Région : www.iledefrance.fr/objets/2040
Par ailleurs, toute personne intéressée pourra en obtenir communication, à ses frais, en s'adressant par écrit au Conseil Régional d'Ile-de-France - Conseil Régional d'Ile-de-France, à l'adresse mentionnée précédemment ou par courriel à l'adresse suivante : sdriif-e@iledefrance.fr
A l'issue de l'enquête publique, le projet de Schéma Directeur de la région Ile-de-France - Environnemental (SDRIIF-E), éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, sera soumis pour approbation au Conseil Régional d'Ile-de-France, autorité compétente.
La liste complète des lieux d'enquête et des horaires de permanence des commissions enquêteuses sur l'ensemble du territoire de la Région Ile-de-France est également consultable via le QR code suivant :



La Présidente du Conseil Régional,
Valérie Pécresse,

735575001 - AA

République Française
Liberté - Égalité - Fraternité
Préfecture du VAL-D'OISE
Direction départementale des territoires
Commune de VILLIERS-LE-BEL (95)

Déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme et parcellaire conjointe, au bénéfice de Grand Paris Aménagement (GPA), concernant le projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village, mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-le-Bel 1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté préfectoral N° 2024-17611, à sera procédé, du lundi 26 février 2024, 9h00 au vendredi 29 mars 2024, 17h00 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs, au bénéfice de Grand Paris Aménagement, à une enquête publique unique, préalable à la DUP et parcellaire conjointe emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, relative au projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village, mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-le-Bel.
Le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie de Villiers-le-Bel, 32, rue de la République, 95400 Villiers-le-Bel.
M. François DECLERQ, ingénieur en chef (ER), est désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise.
Mme Sokom MARIOT est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise.
Pendant toute la durée de l'enquête publique, un exemplaire du dossier d'enquête préalable à la DUP comprenant notamment, une notice explicative, l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, une note contextuelle, ainsi qu'un exemplaire du dossier d'enquête parcellaire comprenant le plan parcellaire, ainsi qu'un registre d'enquête unique seront déposés à la mairie de Villiers-le-Bel aux jours et horaires suivants :
- lundi, mercredi, jeudi, vendredi : 8 h 00 - 12 h 00 / 13 h 30 - 17 h 00 ; mardi : 13 h 30 - 17 h 00 ; samedi : 9 h 00 - 12 h 00.
Dans les mêmes conditions, le dossier sera également consultable depuis un poste informatique mis à disposition du public à la mairie de Villiers-le-Bel.
Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public avec le dossier d'enquête et le registre d'enquête unique lors de 5 permanences qu'il assurera au lieu, jours et heures suivants :
- Mairie de Villiers-le-Bel, 32, rue de la République, 95400 Villiers-le-Bel
- lundi 26 février 2024 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- jeudi 7 mars 2024 de 14 h 00 à 17 h 00 ;
- samedi 16 mars 2024 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- mercredi 20 mars 2024 de 14 h 00 à 17 h 00 ;
- vendredi 29 mars 2024 de 14 h 00 à 17 h 00.
Au plus tard à compter de la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, les pièces du dossier soumis à l'enquête seront par ailleurs mises à disposition du public :
- sur le site dédié au projet : <https://www.registre-numerique.fr/zac-du-village>
- vers un lien internet depuis le site internet de la ville de Villiers-le-Bel :

<https://www.villiers-le-bel.fr/1694/agir-ensemble/amenageons-la-ville/enquetes-publiques-d-urbanisme.htm>
- sur le site internet de la préfecture du Val-d'Oise : <https://www.val-doise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Aménagement-du-territoire-et-construction/Urbanisme-Planification-Logement/Les-declarations-d-utilite-publique/DUP>
Le public pourra consigner ses observations et propositions, dans le respect des règles s'imposant en vigueur, sur l'utilité publique de l'opération et sur la limite des biens à exproprier sur le registre unique ouvert à cet effet.
De plus, le public pourra faire parvenir ses observations et propositions sur le registre d'enquête dématérialisé : <https://www.registre-numerique.fr/zac-du-village>
Ou par courriel à l'adresse suivante : zac-du-village@mail.registre-numerique.fr
Les courriels réceptionnés après la clôture de l'enquête, le vendredi 29 mars 2024 après 17 h 00 ne seront pas pris en compte.
Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables sur le site internet dédié au projet : <https://www.registre-numerique.fr/zac-du-village>
Les observations et propositions du public pourront être adressées par écrit à l'attention personnelle du commissaire enquêteur, au siège de l'enquête, à l'adresse :
- mairie de Villiers-le-Bel, 32, rue de la République, CS 80309, 95400 Villiers-le-Bel.
Des observations et propositions seront annexées au registre d'enquête sans délai.
Les courriels réceptionnés, après la clôture de l'enquête, le vendredi 29 mars 2024 à 17 h 00, ne seront pas pris en compte.
Le commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois, à compter de la clôture de l'enquête unique, préalable à la DUP emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et parcellaire conjointe, pour établir un rapport unique et consigner dans un document séparé, ses conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes initialement requises.
Ces documents seront tenus à disposition du public, à réception et pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, à la mairie de Villiers-le-Bel, siège de l'enquête, et à la préfecture du Val-d'Oise (Direction Départementale des Territoires - Service Urbanisme et Aménagement Durable - Pôle Aménagement Opérationnel) ou pourront être consultés sur le site internet de la préfecture du Val d'Oise : <https://www.val-doise.gouv.fr/Publiques-publiques/Aménagement-du-territoire-et-construction/Urbanisme-Planification-Logement/Les-declarations-d-utilite-publique/DUP>
Toute personne physique ou morale concernée pourra demander communication de ces pièces à Grand Paris Aménagement (GPA) ou à la préfecture du Val-d'Oise (Direction Départementale des Territoires - Service Urbanisme et Aménagement Durable - Pôle Aménagement Opérationnel).
Les personnes intéressées autres que les propriétaires, l'utilisateur, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes sont tenus de se faire connaître à l'exploitant dans un délai d'un mois à compter de la notification individuelle faite par l'exploitant, à défaut de quoi elles seront, en vertu des dispositions des articles L311-1 à L311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, déchus de tous droits à l'indemnité.
Le projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village, mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-le-Bel pourra faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique emportant retrait des emprises expropriées de la propriété initiale et mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel, prise par arrêté du préfet du Val-d'Oise, au bénéfice de la GPA.
Le projet pourra également faire l'objet d'un arrêté de cessibilité pris par le préfet du Val-d'Oise, au bénéfice de GPA.
EP 24-006 / contact@publilegal.fr

Avis administratifs

7357793901 - AA

République Française
Liberté - Égalité - Fraternité
Préfecture du Val-d'Oise
Direction départementale des territoires

Commune de VILLIERS-LE-BEL (95)

Déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et parcellaire conjointe, au bénéfice de Grand Paris Aménagement (GPA), concernant le projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village, mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC)

RAPPEL - AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté préfectoral N° 2024-17611, il a été procédé, le lundi 26 février 2024, à 9 h 00 au vendredi 29 mars 2024, 17 h 00 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs, au siège de la Direction départementale des territoires, au 12, rue de la République, 95400 Villiers-le-Bel, à une enquête publique unique, préalable à la DUP et parcellaire conjointe emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, relative au projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village, mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-le-Bel.

La séance de l'enquête publique est fixée à la mairie de Villiers-le-Bel, 32, rue de la République, 95400 Villiers-le-Bel.
M. François DECLERCQ, ingénieur en chef (EP), est désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise. Mme Sokom MAEGOT est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant, par le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise.
Pendant toute la durée de l'enquête publique, un exemplaire du dossier d'enquête préalable à la DUP, comprenant notamment, une notice explicative, l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, une note contextuelle, ainsi qu'un exemplaire du dossier d'enquête parcellaire comprenant le plan parcellaire, ainsi qu'un registre d'enquête unique seront déposés à la mairie de Villiers-le-Bel aux jours et horaires suivants :

Lundi, mercredi, jeudi, vendredi : 8 h 00 - 12 h 00 / 13 h 30 - 17 h 00.
Mardi : 13 h 30 - 17 h 00.
Samedi : 9 h 00 - 12 h 00.
Dans les mêmes conditions, le dossier sera également consultable depuis un poste informatique mis à disposition du public à la mairie de Villiers-le-Bel.
Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public avec le dossier d'enquête et le registre d'enquête unique lors de 5 permanences qu'il assurera aux lieux, jours et heures suivants :
Mairie de Villiers-le-Bel, 32, rue de la République, 95400 Villiers-le-Bel.
- Lundi 26 février 2024 de 9 h 00 à 12 h 00.
- Jeudi 7 mars 2024 de 14 h 00 à 17 h 00.
- Samedi 16 mars 2024 de 9 h 00 à 12 h 00.
- Mercredi 20 mars 2024 de 14 h 00 à 17 h 00.
- Vendredi 29 mars 2024 de 14 h 00 à 17 h 00.

Au plus tard à compter de la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, les pièces du dossier soumis à l'enquête seront par ailleurs mises à disposition du public :

- sur le site dédié au projet : <https://www.registre-numerique.fr/zac-du-village>
- sur le site internet de la mairie de Villiers-le-Bel : <https://www.villiers-le-bel.fr/1594/agir-ensemble/amenagement-la-ville/enquetes-publiques-d-urbanisme.htm>
- sur le site internet de la préfecture du Val d'Oise : <https://www.val-doise.gouv.fr/actions-de-l-etats/amenagement-du-territoire-et-construction/urbanisme-planification-logement/les-declarations-d-utilite-publique/DUP>

Le public pourra consigner ses observations et propositions, dans le respect des règles sanitaires en vigueur, sur l'unique registre public de l'opération et sur la limite des blocs à exproprier sur le registre unique ouvert à cet effet.

De plus, le public pourra faire parvenir ses observations et propositions sur le registre d'enquête dématérialisé : <https://www.registre-numerique.fr/zac-du-village>
Ou par courriel à l'adresse suivante : zac-du-village@mail.registre-numerique.fr
Les courriels réceptionnés après la clôture de l'enquête, le vendredi 29 mars 2024 à 17 h 00 ne seront pas pris en compte.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables sur le site internet dédié au projet : <https://www.registre-numerique.fr/zac-du-village>.

Les observations et propositions du public pourront être adressées par écrit à l'attention personnelle du commissaire enquêteur, au siège de l'enquête, à l'adresse : mairie de Villiers-le-Bel, 32, rue de la République, CS 80360, 95400 Villiers-le-Bel. Ces observations et propositions seront annexées au registre d'enquête sans délai.

Les courriels réceptionnés, après la clôture de l'enquête, le vendredi 29 mars 2024 à 17 h 00, ne seront pas pris en compte.
Le commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois, à compter de la clôture de l'enquête unique, préalable à la DUP emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et parcellaire conjointe, pour établir un rapport unique et consigner, dans un document séparé, ses conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes initialement requises.

Ces documents seront tenus à disposition du public, à réception et pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, à la mairie de Villiers-le-Bel, siège de l'enquête, et à la préfecture du Val d'Oise (Direction Départementale des Territoires - Service Urbanisme et Aménagement Durable - Pôle Aménagement Opérationnel) ou pourront être consultés sur le site internet de la préfecture du Val d'Oise : <https://www.val-doise.gouv.fr/Politiques-publiques/Aménagement-du-territoire-et-construction/Urbanisme-Planification-logement/les-declarations-d-utilite-publique/DUP>

Toute personne physique ou morale concernée pourra demander communication de ces pièces à Grand Paris Aménagement (GPA) ou à la préfecture du Val d'Oise (Direction Départementale des Territoires - Service Urbanisme et Aménagement Durable - Pôle Aménagement Opérationnel).

Les personnes intéressées autres que les propriétaires, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes sont tenues de se faire connaître à l'enquêteur dans un délai d'un mois à compter de la notification individuelle faite par l'enquêteur, à défaut de quoi elles seront, en vertu des dispositions des articles L311-1 à L311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, déchues de tous droits à l'indemnité.

Le projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village, mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-le-Bel pourra faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique emportant retrait des emprises expropriées de la propriété initiale et mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel, prise par arrêté du préfet du Val d'Oise, au bénéfice de la GPA.

Le projet pourra également faire l'objet d'un arrêté de cessibilité pris par le préfet du Val d'Oise, au bénéfice de la GPA.
EP 24-056 / contact@publicgda.fr

735843101 - AA

République Française
Liberté - Égalité - Fraternité

Commune de FONTENAY-EN-PARIS

Ouverture et organisation d'une procédure de participation du public par voie électronique préalable à la délivrance du permis de construire modificatif N° PC 095 241 18 00010 M02 sur les parcelles Z118, Z119, Z120, Z177, Z1132, Z180P, Z181P au lieu-dit La Fosse aux Chiens déposé le 7 juillet 2023

1ER AVIS DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Par arrêté du maire de Fontenay-en-Paris et pendant 15 jours consécutifs, est organisée une participation du public par voie électronique préalable à la délivrance du permis de construire modificatif N° PC 095 241 18 00010 M02 portant sur le projet modifié de construction d'un ensemble regroupant un hall industriel et des bureaux sur un terrain sis Route de Goussainville au lieu-dit la fosse aux chiens sur les parcelles Z118, Z119, Z120, Z177, Z1132, Z180P, Z181P, du 14 mars 2024 au 12 avril 2024 à 17 h 00.

Le dossier soumis à participation par voie électronique sera mis à la disposition du public sur le site internet suivant : <https://www.registre-numerique.fr/hall-industriel-et-bureaux-fontenay-en-paris>

Le public pourra consigner ses observations sur le registre dématérialisé ouvert à cet effet à l'adresse susmentionnée et par mail à l'adresse suivante : hall-industriel-et-bureaux-fontenay-en-paris@mail.registre-numerique.fr

Le dossier mis à disposition dans le cadre de la participation par voie électronique contient : la note de présentation, la demande de permis de construire initial, l'étude d'impact initiale du projet, l'avis initial de la MRAE et la réponse du pétitionnaire. L'avis du 1er juillet 2023 accordant le permis de construire, le dossier de demande de permis modificatif n° 1 déposé le 29 juillet 2021 et arrêté du 8 octobre 2021 accordant ce permis, le jugement ayant été émis par le tribunal administratif de Cergy-Pontoise, le dossier de demande de permis de construire n° 2 accompagné de l'étude d'impact modifiée, et le nouvel avis de la MRAE et réponse du pétitionnaire, avis des collectivités intéressées par le projet.

Contrairement à l'enquête publique, il n'est pas sollicité de commissaire enquêteur lors de cette procédure.

Afin de permettre au public de consulter le dossier en ligne et d'avoir accès au registre dématérialisé, un outil informatique sera mis à disposition du public : en mairie de Fontenay-en-Paris - 10, place Stalingrad, 95100 Fontenay-en-Paris, aux jours et heures d'ouvertures suivants :

- Les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 8 h 30 à 12 h 00 puis de 13 h 30 à 17 h 00

- Les samedis de 9 h 00 à 12 h 00.

Une consultation du dossier en version papier en mairie pourra être demandée par écrit par toute personne intéressée au plus tard 4 jours avant la fin de la participation du public par voie électronique.

A compter de l'ouverture de la participation du public par voie électronique, des renseignements sur le dossier peuvent être adressés auprès de la mairie : mairiefontenay@fontenay-paris.fr

Le responsable du projet est la société SCIC DGT, représentée par M. Patrice COUGNAUD, domicilié zone industrielle, 85000 Moulignon-le-Capit.

Au moins quatre jours après la mise à disposition, une synthèse des observations et propositions du public, qui mentionnera celles prises en compte, sera prise. Elle sera publiée au plus tard lors de la décision et pendant une durée minimale de 3 mois par voie électronique sur le site internet suivant : <https://www.registre-numerique.fr/hall-industriel-et-bureaux-fontenay-en-paris>

L'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis de construire modificatif par arrêté est le maire de Fontenay-en-Paris.
EP 24-125 / contact@publicgda.fr

7358029501 - AA

Département du VAL-D'OISE

Création d'un périmètre d'Espace Naturel Sensible (E.N.S.) local
AVIS

En application de l'article L.215-1 du Code de l'Urbanisme, le conseil départemental du Val-d'Oise a décidé, par délibération n° 9-34 lors de sa séance du 15 décembre 2023, de créer un Espace Naturel Sensible local, et d'instituer sur la commune de Bonneuil-en-France, de Gonesse et d'Arnouville, une zone de présomption intitulée " Parc de la Platte d'Oie ". La surface totale est de 21 ha. Le droit de préemption sur ce site sera exercé par le conseil départemental.

Le plan de situation et de délimitation est à la disposition du public et peut être consulté dans les mairies de Bonneuil-en-France, de Gonesse, d'Arnouville et à l'hôtel du département, aux heures d'ouverture respectives.

7358029501 - AA

Département du VAL-D'OISE

Création d'un périmètre d'Espace Naturel Sensible (E.N.S.) local
AVIS

En application de l'article L.215-1 du Code de l'Urbanisme, le conseil départemental du Val-d'Oise a décidé, par délibération n° 9-34 lors de sa séance du 15 décembre 2023, de créer un Espace Naturel Sensible local, et d'instituer sur la commune de Gonesse, une zone de présomption intitulée " Parc de la Platte d'Oie ". La surface totale est de 15,8113 ha. Le droit de préemption sur ce site sera exercé par le conseil départemental.

Le plan de situation et de délimitation est à la disposition du public et peut être consulté dans la mairie de Gonesse et à l'hôtel du département, aux heures d'ouverture respectives.

Régime matrimonial

7358048501 - RM

CHANGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL

M. Julien Jean-Marie André Pierre DUBUC et Mme Mélanie Audrey Marie DECHAMET demeurant ensemble à Butry-sur-Oise (95430), 1 bis, rue des Victoires M. est né à Amiens-sur-Seine (50200) le 23 février 1982, Mme est née à Pontoise (95300) le 19 août 1987. Mariés à la mairie de Butry-sur-Oise (95430) le 4 septembre 2021 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable. Les époux déclarent adopter le régime

de la séparation de biens, tel qu'il est établi par les articles 1536 à 1543 du Code civil. Acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Me Stéphanie DESVOGES, notaire associé à L'Isle-Adam (Val d'Oise), 29, Grande Rue le 20 février 2024.

Oppositions à adresser, s'il y a lieu dans les trois mois de la date de parution du présent avis, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier, auprès de Me Stéphanie DESVOGES, notaire associé à L'Isle-Adam (Val d'Oise), 29, Grande Rue, le 20 février 2024.

Pour avis et mention
Me Stéphanie DESVOGES
Notaire Associé

Réagissez sur **facebook**

Annonces légales et judiciaires



MEDIALEX
Annonces Légales & Formalités

Faites-nous parvenir vos annonces légales et judiciaires

Vie de société, fonds de commerce, enquête publique, marché public, avis d'attribution, publication judiciaire, vente judiciaire et autre annonce

www.medialex.fr

Mail : annonces.legales@medialex.fr

Annexe 8



Annexe 9



ENQUÊTE PUBLIQUE

ZAC du Village, donnez votre avis

Le projet de renouvellement urbain, que la Ville a confié à Grand Paris Aménagement, entre dans une nouvelle étape réglementaire.

Par arrêté préfectoral N° 2024-17611, une enquête publique unique est ouverte jusqu'au vendredi 29 mars 2024 (17h inclus) à Villiers-le-Bel. Elle est préalable à la Déclaration d'Utilité publique et parcellaire conjointe emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, relative au projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village, mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village.

Comment consulter le dossier ?

- À la Mairie de Villiers-le-Bel.
- Sur l'Agenda du site internet de Villiers-le-Bel.

Comment déposer vos observations et propositions ?

- Auprès du commissaire enquêteur lors d'une permanence qu'il assurera le vendredi 29 mars 2024 de 14h à 17h.
- Par mail à l'adresse suivante : zac-du-village@mail.registre-numerique.fr
- Par courrier à l'attention de :
M. le Commissaire enquêteur
Enquête publique Mairie de Villiers-le-Bel,
32 rue de la République 95400 Villiers-le-Bel

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra le dossier accompagné de son rapport à M. le Préfet du Val-d'Oise qui est susceptible de prendre un arrêté déclarant d'utilité publique le projet. Ces conclusions seront publiquement consultables une fois l'enquête clôturée.



Annexe 11

Colombes, le 5 avril 2024

Monsieur Romaric Frère
Directeur de projets
Grand Paris Aménagement GPA
Bat 33 Parc du Pont de Flandre
11 rue de Cambrai CS 10 052 75945 Paris

Objet : Enquête publique environnementale unique, au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire conjointe emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, du projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village, mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-le-Bel (95).

Monsieur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après le procès-verbal des observations de l'enquête publique en objet.

L'enquête publique s'est terminée le 29 mars 2024 à 17 h. Le détail de l'activité pendant la période d'enquête figure dans le présent procès-verbal. Il y a eu 16 observations, hors doublons.

Vous voudrez bien m'adresser sous quinzaine au plus tard, conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement, votre mémoire en réponse aux parties 7 et 8 du procès-verbal.

Je vous remercie de me faire ce retour par mail doublé d'un envoi courrier postal.

Je vous souhaite bonne réception de ce document, et vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Fait à Colombes, en deux exemplaires,

Pour le Maître d'ouvrage
Pris connaissance le 5 avril 2024
Le représentant de GPA

Pour l'enquête publique en objet, le 5 avril 2024
François DECLERCQ
Commissaire enquêteur

Bien reçu
le 05/04/2024
à Villiers-le-Bel

Valérie Pourillon
Responsable d'opérations
foncières à GPA.



Annexe 12



CERTIFICAT D’AFFICHAGE DE L’AVIS D’ENQUÊTE PUBLIQUE

Je soussigné, Jean-Louis MARSAC, Maire de Villiers-Le-Bel, certifie que l’avis d’enquête publique préalable à la DUP et parcellaire conjointe qui s’est déroulé du lundi 26 février 2024 à 9h au vendredi 29 mars 2024 à 17h00,

Portant sur :

Projet de renouvellement urbain sur le site de la ZAC du Village à Villiers-le-Bel

A été affiché le 23 février 2024 :

- Aux lieux accoutumés en Mairie de Villiers-le-Bel
- Aux emplacements réservés sur le territoire de la Commune

L’affichage a été maintenu pendant toute la durée de l’enquête publique.

Le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

A Villiers-le-Bel, le 09/04/2024

Le Maire

~~Jean-Louis MARSAC~~



Pour le Maire,
l'Adjoint délégué
Allaoui HALIDI

CERTIFICAT D’AFFICHAGE DE L’AVIS D’ENQUÊTE PUBLIQUE

Je soussigné, Jean-Louis MARSAC, Maire de Villiers-Le-Bel, certifie que l'avis d'enquête publique unique, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et parcellaire conjointe, au bénéfice de Grand Paris Aménagement (GPA) qui s'est déroulée du lundi 26 février 2024 au vendredi 29 mars 2024 inclus,

Portant sur :

Le projet de renouvellement urbain, mis en œuvre dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Village à Villiers-le-Bel.

A été affiché de manière continue du vendredi 9 février au 29 mars 2024 inclus.

Aux lieux suivants :

- **MAIRIE** : 32 rue de la République
- **VAL ROGER** : Angle Chemin des plâtrières / Sentier des blancs murs
- **DLM** : 4 boulevard Salvador Allende
- **PLM** : Avenue du 8 mai 1945 au niveau de l'entrée du parking des commerces et le square Chabrier
- **CARREAUX** : Au niveau du rond-point des Carreaux à l'angle avenue Arthur Rimbaud/ avenue de la Concorde

Le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

A Villiers-le-Bel, le

Le Maire
Jean-Louis MARSAC



Annexe 13



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Jean-Louis MARSAC, Maire de Villiers-Le-Bel, certifie avoir affiché en Mairie, du 23 février 2024 au 29 mars 2024 inclus, conformément à l'article R 131-6 du code de l'expropriation, la notification aux propriétaires figurant dans le tableau annexé au présent certificat et qui n'ont pu être avisés par plis recommandés avec accusé de réception, de l'ouverture d'une enquête parcellaire sur le territoire de la Commune.

Le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

PJ : Tableau de notification aux propriétaires

A Villiers-le-Bel, le

Le Maire
Jean-Louis MARSAC



Commune de VILLIERS-LE-BEL
(Département Du Val d'Oise)

ZAC DU VILLAGE

Enquête parcellaire

Notification en Mairie

(Article R. 131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Par arrêté préfectoral n° 2024/17611 du 1^{er} février 2024, il a été prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, du projet de renouvellement urbain du site dit du Village (ZAC du Village)

Cette enquête se déroulera du lundi 26 février 2024 au vendredi 29 mars 2024.

Les propriétaires des parcelles désignées ci-dessous n'ont pu, à ce jour, être touchés par les lettres recommandées avec demande d'avis de réception, qui leur ont été adressées par l'expropriant, en application des articles L 311-1 et R.131-6 du Code d'expropriation pour cause d'utilité publique.

	Référence Cadastrale					
EP	Section	Numéro	Réf lots (en copropriété)	Adresse du bien	Propriétaires	Adresse du propriétaire auquel la notification a été faite sans succès
3	AV	24		2 rue de la République	SCI CHALDEE IMMO représentée par Monsieur YABAS Francis	33 rue de l'Île de , L'ISLE-ADAM (95290)
3	AV	24		2 rue de la République	représentée par Monsieur YABAS Alain	24 rue des neufs arpents VILLIERS LE BEL (95400)
4	AT	71		15 rue de la République	SCI REPUBLIQUE Villiers le Bel représentée par Monsieur LAURENT Jean Louis	Tour d'Asnières 4 avenue Laurent Cély ASNIERES-SUR- SEINE (92600)
6	AT	66/426		31 bis rue de la République 6 ruelle des Pâtisiers	Monsieur BRETON Noël	6 ruelle des Pâtisiers VILLIERS LE BEL (95400)

6	AT	66/426		31 bis rue de la République 6 ruelle des Pâtisseries	Madame BRETON Dominique Née BOERI	6 ruelle des Pâtisseries VILLIERS LE BEL (95400)
7	AT	425		7 ruelle des Pâtisseries	Monsieur FERNEZ Bruno Louis	15 rue Lionettes SAINT-GRATIEN (95210)
12	AT	242	lot 32	15 rue du Pressoir	Madame LOUVERTURE Rut-Schiella	17 rue du Pressoir VILLIERS-LE-BEL (95400)
12	AT	242	lot 33	15 rue du Pressoir	Monsieur BENLAZAR Ali	15 rue du Pressoir VILLIERS-LE-BEL (95400)
12	AT	242	lots 34&40	15 rue du Pressoir	Monsieur MIMOUN Patrick	15 rue du Pressoir VILLIERS-LE-BEL (95400)
12	AT	242	lot 36	15 rue du Pressoir	Société SEL Monsieur IBORRA Jean-Pierre Moise	9 Impasse les Justices VILLIERS-LE-BEL (95400)
12	AT	242	lot 38	15 rue du Pressoir	Madame MANIERE Janine	17 rue du Pressoir VILLIERS-LE-BEL (95400)
12	AT	242	lot 39	15 rue du Pressoir	Madame EL MASSAOUDI Faouzia	24 rue Jules Ferry VILLIERS-LE-BEL (95400)
13	AT	116E		40 ter rue Gambetta	Monsieur BAUER Stéphane Alain	21 avenue Maxime Hebert SAINT-GRATIEN (95210)
14	AT	698E		42 rue Gambetta	SCI GAMBETTA Représenté par Monsieur PARTOUCHE Guideon Aron David	13 rue de l'Escouvrier SARCELLES (95200)
20	AT	155E		20 rue Louise Michel	SYNDIC DE COPROPRIETE	20 rue Louise Michel VILLIERS-LE-BEL (95400)
21	AD	374E		1 rue du Docteur Vincentelli	Cabinet FONCIA LVM Monsieur DUPAS Francis	26 rue de Paris GONESSE (95505)

En conséquence et conformément aux dispositions de cet article, notification en double copie du présent acte est faite, pour ces propriétaires, à Monsieur le Maire de Villiers-le-Bel, à charge pour ce dernier de procéder à son affichage.

Annexe 14 : PV de synthèse et réponses de GPA en bleu

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Enquête publique environnementale unique, au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire conjointe emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, du projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village, mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-le-Bel (95).

Durée :

Enquête publique menée du lundi 26 février au vendredi 29 mars 2024

COMMISSAIRE ENQUETEUR : François Declercq

Références :

- Décision du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 9/12/2023.
N° E23000062/95
- Arrêté du Préfet du Val d'Oise du 1/02/2024 prescrivant, au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), l'ouverture de l'enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire conjointe emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, du projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village, mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-le-Bel (95).
N° 2024-17611

1. Présentation

La présente enquête porte :

- Sur l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel (95) relative à la réalisation de la ZAC du Village sur la commune de Villiers-le-Bel (95) au profit de GRAND PARIS AMENAGEMENT (GPA).
- Sur l'enquête parcellaire des emprises nécessaires à la réalisation de la ZAC qui est menée conjointement, visant les dispositions de l'article R.131-14 du code de l'expropriation, en vue de l'arrêté de cessibilité.

Le but de la procédure d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et propositions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires pour caractériser la présence d'une utilité publique.

Le projet nécessitant de recourir à l'expropriation, il est nécessaire de mener une enquête parcellaire afin d'identifier les parcelles et les propriétaires de ces dernières devant faire l'objet de la procédure d'expropriation pour la réalisation du projet, en vue de l'obtention de l'arrêté de cessibilité des terrains concernés, puis de l'ordonnance d'expropriation.

GPA étant en mesure de déterminer les parcelles à acquérir ou à exproprier et de connaître l'identité des propriétaires, des titulaires de droits ou autres intéressés, une enquête parcellaire est menée de façon simultanée à l'enquête préalable en vue de l'obtention de l'arrêté de cessibilité des terrains à la réalisation du projet. Les intéressés seront appelés à faire connaître leurs droits au cours de cette enquête. GPA est le bénéficiaire de l'expropriation.

Le projet nécessite également la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel, afin de faire évoluer les dispositions du PLU et de permettre la réalisation de l'opération d'aménagement du Village. La DUP valant mise en compatibilité du PLU est sollicitée au bénéfice de GPA.

Il est donc nécessaire de faire porter l'enquête publique à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur le projet de mise en compatibilité.

La procédure de mise en compatibilité a donc pour but de traduire règlementairement le projet urbain actualisé et faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique dans le PLU de Villiers-le-Bel afin de permettre sa mise en œuvre opérationnelle à travers l'instruction des futurs permis de construire.

En application de l'article L.153-55 du code de l'urbanisme, lorsque la déclaration d'utilité publique emporte mise en compatibilité du document d'urbanisme, l'enquête publique est organisée conformément au chapitre III du titre II du Livre Ier du code de l'environnement.

En application de l'article L.123-6 du code de l'environnement, une enquête publique unique est ainsi conduite par l'autorité administrative compétente de l'Etat, dans ce cas la Préfecture du Val d'Oise, conformément aux dispositions du code de l'Environnement. Un registre unique sera mis à disposition pour l'enquête publique.

Le contexte administratif et historique du projet du Village :

Au regard de son caractère à la fois patrimonial et dégradé, le quartier du Village, cœur historique de Villiers-le-Bel, fait l'objet de réflexions, d'études et de projets depuis de multiples années :

- Dès le milieu des années 1960, la Ville engage une politique de maîtrise foncière. Puis dans les années 1990, l'OPAH du vieux pays est mis en œuvre afin de préserver l'identité et le caractère particulier de ce quartier ;
- En 2012, une convention de veille et de maîtrise foncière est mise en place entre la Ville et l'EPFIF ;
- Une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU couplée à une étude urbaine est engagée en avril 2013, afin de proposer les actions nécessaires à la requalification du quartier du Village. A partir de 2015, une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat et de Rénovation Urbaine (OPAH-RU) est mise en œuvre pour une durée de 5 ans ;

- En 2015, la ville est lauréate sur ce secteur de l'appel à projets DRIHU ARS/ ANAH "stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne" pour une requalification du centre-ancien ;
- Le quartier est intégré au dispositif et au périmètre Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) avec les quartiers Cerisaie, Derrière les Murs de Monseigneur et Puits-la-Marlière, dit projet de renouvellement urbain des quartiers Village/ PLM / DLM. Ceci lui confère l'opportunité de s'inscrire dans l'action menée par les pouvoirs publics en faveur des quartiers en difficulté (protocole de préfiguration et conventionnement avec l'ANRU) et pour le traitement de l'habitat privé dégradé (ANAH), dans une logique de renouvellement urbain global ;
- En 2016, une étude flash proposée par Grand Paris Aménagement vise à vérifier l'opportunité de mettre en œuvre une opération d'aménagement portant à la fois sur la requalification des espaces publics, l'amélioration et la diversification de l'offre de logement, et la lutte contre l'habitat indigne. Fin 2016, en accord avec la ville, Grand Paris Aménagement prend l'initiative de l'opération d'aménagement et de la réalisation de toutes les études nécessaires à la construction d'un projet urbain partagé ;
- Entre janvier 2018 et juillet 2019, les principes structurants du projet urbain font l'objet d'une concertation préalable, au cours de laquelle les participants formulent des préconisations. A la suite, une stratégie d'intervention est élaborée par GPA en collaboration avec les services communaux, permettant de déposer un dossier auprès de l'ANRU en 2019 pour aboutir à une convention pluriannuelle de renouvellement urbain faisant l'objet de subventions ;
- En 2019, le projet de renouvellement urbain du quartier du Village n'est pas soumis à évaluation environnementale ;
- Un protocole de partenariat établi entre la Ville et GPA est signé le 13 mars 2020 afin de permettre la poursuite des études nécessaires à la consolidation du projet urbain. Grand Paris Aménagement (GPA), accompagné du bureau d'étude Champ Libre, élabore un plan-guide en concertation et en accord avec Villiers-le-Bel ;
- La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Village est créée par arrêté préfectoral n°2021-16 236 en date du 18 mars 2021. Le conseil municipal de Villiers-le-Bel avait émis un avis favorable sur le dossier de création de la ZAC du Village par délibération du 25 septembre 2020 ;
- Courant 2022, le dossier de réalisation de la ZAC du Village et la convention de gouvernance établie entre GPA et la Ville de Villiers-le-Bel, ont fait l'objet de délibérations municipales. Ces dernières marquent l'entrée du projet urbain dans sa mise en œuvre opérationnelle.

Cette opération a fait l'objet d'un protocole opérationnel signé par l'Etat (DRIHL), l'ARS, l'ANAH, la Ville et la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France (CARPF) le 12 juillet 2017. Elle a donné lieu à la signature d'une convention NPNRU en mars 2023.

Le projet de la ZAC du Village et ses objectifs :

Malgré les efforts déjà engagés et la mobilisation de nombreux dispositifs pour créer les conditions d'une transformation durable qui préserve son patrimoine et son identité villageoise, le cœur du centre-ancien de Villiers-le-Bel apparaît aujourd'hui dégradé et inadapté aux attentes et aux besoins des habitants actuels et potentiels.

Cette déqualification continue du Village depuis de nombreuses années se manifeste notamment par :

- ❖ Une dégradation des conditions d'habitat et une détérioration du patrimoine : parc locatif de mauvaise qualité en lien avec des divisions de logements ou la transformation de locaux inadaptés, suroccupation des logements, bâti en mauvais état voire insalubres, développement des marchands de sommeil...,

- ❖ Une fragilisation économique et sociale des ménages,
- ❖ Une déprise de l'offre commerciale : fermeture sans remplacement de commerces et services, paupérisation de l'offre, délabrement des devantures...,
- ❖ Un besoin de renouvellement et de recomposition des espaces publics.

La mise en œuvre de la ZAC du Village apparaît donc indispensable pour enrayer la dégradation du quartier, réinvestir le centre-ancien et lui permettre de retrouver une attractivité. Le projet de rénovation urbaine globale et cohérente qu'elle porte sur un site d'une superficie d'environ 80 000 m², délimité par les rues Gambetta au Nord, Louise Michel à l'Est, du Pressoir au Sud, Pasteur et Thomas Couture à l'Ouest, a pour ambitions :

- De constituer une zone d'intensification urbaine pour renforcer et restructurer la polarité,
- De résorber l'habitat indigne/dégradé et d'améliorer/adapter l'habitat ancien,
- De répondre aux besoins en logement, principalement pour les ménages locaux, en renouvelant et en diversifiant l'offre (60% de collectifs, 30% de semi-individuel, 10% d'individuels, tailles variées), et en permettant les parcours résidentiels (65% accession libre, 20% accession sociale, 15% locatif social),
- De rénover et requalifier les espaces publics,
- D'améliorer et dynamiser l'offre commerciale et de services,
- De travailler les liens inter-quartiers et de requalifier les entrées à l'Est comme à l'Ouest,
- De respecter les caractéristiques urbaines villageoises et de conserver son identité en mettant en valeur le patrimoine paysager et bâti. Une attention particulière sera portée sur le traitement des façades et plus globalement sur l'architecture qui se voudra soignée,
- De porter un développement durable respectant la biodiversité,
- De doter le Village d'une nouvelle image.

Présenté dans le dossier de DUP, il se traduit dans un plan-guide au service d'une opération d'aménagement en dentelle pour tenir compte de l'existant, s'appuyant sur les espaces publics en place, mobilisant les dents creuses, préservant la trame parcellaire du Village et maintenant des bâtiments caractéristiques.

Ainsi, les éléments patrimoniaux qui font la richesse et le caractère de ce secteur sont préservés et valorisés. Situé dans un périmètre de monuments historiques (proximité de l'église Saint-Didier, du puits gallo-romain et d'une demeure du XVIII^e siècle), le projet doit respecter les préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le projet s'articule ainsi autour de 3 secteurs opérationnels : secteur Mairie, secteur Pressoir-Gambetta Ouest et secteur Pressoir-Gambetta Est.

La ZAC du Village d'une superficie d'environ 6,5 ha prévoit la réalisation d'un programme mixte comprenant :

- La démolition d'environ 14 logements dégradés ;
- La construction d'environ 400 logements ;
- Une surface de plancher d'environ 31 760 m² de SDP, comportant un programme mixte :
 - Environ 26 870 m² de SDP logements neufs, soit près de 400 logements, pour une répartition envisagée s'adaptant aux souhaits exprimés et objectifs urbains préconisés :

Diversification des formes urbaines en harmonie avec le caractère villageois : 90% collectif et intermédiaire (environ 370 logements), 7% individuel (environ 30 logements) ;

Diversification de la taille des logements en répondant principalement aux besoins des ménages locaux mais également, de manière marginale, à d'autres ménages ;

Répartition par segments pour permettre les parcours résidentiels : 65 % accession libre, 20 % accession sociale, 15 % locatif social ;

- Environ 2.810 m² de SDP en logements réhabilités, soit 39 logements, dans des bâtiments choisis en concertation avec l'ABF (DRAC) ;
- Environ 2.080 m² de SDP (dont 700 m² SDP réhabilités) destinés à des commerces, services et activités, équipements publics ;
- Des aires de stationnement public, totalisant environ 100 places et permettant de reconstituer l'offre existante. La capacité du parking des Pâtisseries est toutefois légèrement réduite pour davantage de cohérence avec le tissu existant et pour tenir compte du prochain départ de services municipaux actuellement à proximité.

Le projet de renouvellement urbain de la ZAC du Village est encadré par un plan-guide.

Les principes directeurs du plan-guide, validé en janvier 2023 par l'Architecte des bâtiments de France et par la Ville sont : Une densification respectueuse dans un environnement patrimonial, une trame viaire apaisée, une trame paysagère révélée, une mixité fonctionnelle adaptable.

2. Mise à disposition du dossier d'enquête publique et des registres

Le dossier d'enquête publique a été tenu à la disposition du public à la Mairie de Villiers-le Bel aux jours et heures habituels d'ouverture des services. Je l'ai coté et paraphé avant l'ouverture de l'enquête publique.

L'arrêté, l'avis ainsi que le dossier d'enquête publique étaient consultables :

- Sur le site dédié au projet • <https://www.registre-numerique.fr/zac-du-village>
- Sur le site internet de la préfecture du Val d'Oise.

<https://www.val-doise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-et-construction/Urbanisme-Planification-Logement/Les-declarations-d-utilite-publique/DUP>

- Vers un lien internet depuis le site internet de la ville de Villiers-le-Bel : <https://www.ville-villiers-le-bel.fr/1694/agir-ensemble/amenageons-la-ville/enquetes-publiques-durbanisme.htm>

Un accès numérique au dossier a été également garanti au siège de l'enquête via un poste informatique mis gratuitement à disposition du public en Mairie.

Le public a pu consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête papier, tenu à sa disposition au siège de l'enquête ou sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-numerique.fr/zac-du-village> ou par courrier électronique à l'adresse : zac-du-village@mail.registre-numerique.fr.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique étaient consultables sur le site internet dédié au projet : <https://www.registre-numerique.fr/zac-du-village>.

Les observations et propositions pouvaient être envoyées par écrit au siège de l'enquête, à l'attention personnelle du commissaire enquêteur : Mairie de Villiers-le-Bel -32, rue de la République — 95 400 Villiers-le-Bel. Ces observations et propositions ont été annexées au registre d'enquête, le cas échéant.

En outre, les observations et propositions écrites et orales du public ont été également reçues lors de mes permanences.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites sur le registre d'enquête unique, étaient consultables au siège de l'enquête aux jours et horaires d'ouverture de la mairie.

Le site Internet du registre dématérialisé a enregistré une fréquentation correcte. Il y a eu durant la période de l'enquête : 168 visiteurs, 292 visualisations de documents et 305 téléchargements, 10 observations déposées dont 8 publiées hors doublons.

Clôture de l'enquête publique après une permanence au siège de l'enquête publique à la mairie de Villiers-le-Bel le 29 mars 2024 à 17h00, j'ai clos, signé et récupéré le registre d'enquête unique papier.

3. Information diffusée

La publicité de l'enquête a été effectuée conformément aux textes légaux relatifs à l'information du public, notamment la publicité dans les journaux qui a été effectuée deux fois dans Le Parisien 95 et dans la Gazette du Val d'Oise conformément aux délais de la réglementation et l'affichage de l'avis d'enquête publique dans différents endroits du quartier du Village, ce qui a été attesté par constat d'huissier les 8 février et 29 février 2024.

Par ailleurs, la ville a affiché sur un panneau lumineux en face de la mairie les dates de permanence et a fait état de l'enquête publique dans son magazine « Villiers-le-Bel infos » n° 215 de mars 2024.

4. Avis des personnes publiques associées

La DUP emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de consultation des Personnes Publiques Associées (PPA). Une simple réunion d'examen conjoint avec les PPA est prévue par le code de l'urbanisme (article L. 153-54-2° du code de l'urbanisme).

La réunion d'examen conjoint s'est tenue le 21/09/2023 en présence de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Val d'Oise, du Conseil Départemental du Val d'Oise, de la Communauté d'Agglomération Roissy-Pays de France (CA RPF), de la Commune de Villiers-le-Bel, de la Commune de Sarcelles, de Grand Paris Aménagement, de ENEDIS, du bureau d'études CODRA et de l'urbaniste mandataire Champ Libre.

La DDT a transmis le 19/09/2023, avant la réunion, un courriel avec ses remarques et points d'amélioration. Celui-ci contenait des remarques sur la forme des pièces du dossier et une remarque sur les volets mobilité/déplacement et stationnement en recommandant de présenter les éléments d'intermodalité avec la gare du RER D « Villiers-le-Bel-Gonesse-Arnouville » et en demandant des précisions sur le nombre de places de stationnement ainsi que sur le stationnement vélo et les bornes pour la recharge de véhicules électriques.

Le Procès-Verbal de la réunion fait état des remarques suivante, en plus de celles du courriel de la DDT :

La CA RPF et la DDT demandent des précisions et une clarification sur le décompte du nombre de logements en zone UAZ.cdt par rapport au Contrat de développement territorial (CDT).

Les principaux points de l'avis de l'ARS ont été rappelés et GPA a donné des éléments de réponse.

Suite à la question de la Commune de Sarcelles, il est précisé que la Commune de Villiers-le-Bel n'a pas prévu d'appliquer le droit de péremption sur les commerces. Le Conseil départemental a confirmé le 9/10/2023 n'émettre aucune remarque particulière.

Aucune de ces questions ou remarques ne met globalement en jeu le projet présenté et la procédure DUP emportant mise en compatibilité du PLU a bien été respectée concernant cette réunion conjointe.

5. Permanences

5 permanences en présentiel ont été tenues à la Mairie de Villiers-le-Bel :

- Lundi 26 février 2024 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- Jeudi 7 mars 2024 de 14 h 00 à 17 h 00 ;
- Samedi 16 mars 2024 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- Mercredi 20 mars 2024 de 14 h 00 à 17 h 00 ;
- Vendredi 29 mars 2024 de 14 h 00 à 17 h 00.

J'ai été bien reçu à la Mairie de Villiers-le-Bel par Mme Boularès et son équipe du service de l'Urbanisme. Une grande salle de réunion proche des bureaux de l'urbanisme a été mise à ma disposition me permettant de recevoir le public dans de bonnes conditions. Les documents étaient disponibles pour le public dans cette salle dédiée disposant d'un poste informatique permettant également d'accéder au site dédié à l'enquête.

Pendant ces permanences, j'ai reçu 17 visites au total :

Lundi 26 février 2024, 4 visites dont 4 concernant des propriétaires à exproprier :

- Mme Firme, accompagnée de sa mère et de son mari, propriétaire du 20 rue Louise Michel, parcelle AT 155 et n°20 du plan parcellaire. L'expropriation envisagée est partielle : AT 155 P1 pour 286 m2 de jardin, le reste correspondant à l'emprise au sol de la maison pour 83 m2. Pas d'observation. Explication par le commissaire enquêteur de la procédure d'expropriation.
- Mme Della Negra, représentant sa mère Mme Limosa, nu-propriétaire de la parcelle AT 128, ruelle Barbier, et n°16 du plan parcellaire. Voir observation PP1 de l'enquête parcellaire.
- M. Diakite, propriétaire du 28 rue Louise Michel, parcelle AT 250 et n°17 du plan parcellaire. Pas d'observation. Explication par le commissaire enquêteur de la procédure d'expropriation.
- M. Iboré, gérant de la SCI SEL, copropriétaire d'un box n°36 au 15 rue du Pressoir, parcelle AT 242 et n°12 du plan parcellaire. Voir observation PN1 de l'enquête parcellaire.

Jeudi 7 mars 2024, 4 visites dont 3 concernant des propriétaires à exproprier :

- Mme Coquel, propriétaire avec son frère M. Bauer, du 40 ter rue Gambetta, parcelle AT 116 et n°13 du plan parcellaire. L'expropriation envisagée est partielle : AT 116 P1 pour 770 m2 de jardin, le reste correspondant à l'emplacement de la maison pour 300 m2. Voir observation N4 de l'enquête DUP et PN4 de l'enquête parcellaire.
- M. Tibi, copropriétaire d'une maison et de 22 box, au 24 rue Gambetta, parcelle AT 97 et n°10 du plan parcellaire. Pas d'observation. Explication par le commissaire enquêteur de la procédure d'expropriation.
- M. et Mme Garcia, copropriétaire d'un box (n°19) au 24 rue Gambetta, parcelle AT 97 et n°10 du plan parcellaire. Voir observation PP2 de l'enquête parcellaire.
- M. Loup, Président de l'association CPTG, Collectif pour le triangle de Gonesse. Voir observation N2 de l'enquête DUP emportant la MEC du PLU.

Samedi 16 mars 2024, 3 visites dont 3 concernant des propriétaires à exproprier :

- M. Stéphane Bauer et Mme Coquel, frère et sœur, propriétaires du 40 ter rue Gambetta, parcelle AT 116 et n°13 du plan parcellaire. Ils étaient accompagnés de M. Roland Bauer, leur père, habitant dans la maison du 40 ter, rue Gambetta et de M. Coquel, mari de Mme Coquel, employé municipal à la mairie de Villiers-le-Bel, habitants au 34 rue Gambetta. L'expropriation envisagée est partielle : AT 116 P1 pour 770 m2 de jardin, le reste correspondant à l'emplacement de la maison pour 300 m2. Voir observation N4 de l'enquête DUP et PN4 de l'enquête parcellaire.

- Mme. Perelli, associée gérante de la SCI SEL et représentant M. Ibora, copropriétaire d'un parking n°36 au 15 rue du Pressoir, parcelle AT 242 et n°12 du plan parcellaire. Voir observation PN1 de l'enquête parcellaire.
- Mme Siwecki, copropriétaire d'un parking n°35 au 15 rue du Pressoir, parcelle AT 242 et n°12 du plan parcellaire. Voir observation PN2 de l'enquête parcellaire.

Mercredi 20 mars 2024, 4 visites dont 1 concernant un propriétaire à exproprier :

- Mme Thiel, propriétaire du 30 rue Gambetta, parcelle AT 106 et non concernée par l'enquête parcellaire. Mme Thiel avait reçu un courrier de GPA le 13 juin 2022 lui indiquant que l'acquisition de sa parcelle n'était plus nécessaire. Voir observation N3 de l'enquête DUP emportant la MEC du PLU.
- Mme. Diakite, accompagnée de sa fille, propriétaire du 28 rue Louise Michel, parcelle AT 250 et n°17 du plan parcellaire. Pas d'observation. Explication par le commissaire enquêteur de la procédure d'expropriation.
- M. Novalés, propriétaire du 8 ruelle Barbier, parcelle AT 602 et non concerné par l'enquête parcellaire. Voir observation P1 de l'enquête DUP emportant la MEC du PLU.
- M. Mokdad, habitant 27 avenue Edmond Rostand, hors du périmètre de la ZAC du Village Voir observation O1 de l'enquête DUP emportant la MEC du PLU.

Vendredi 29 mars 2024, 2 visites dont 1 concernant un propriétaire à exproprier :

- M. Claisen, accompagné de Mme Barthelemy, son épouse, propriétaire du 14 bis rue Gambetta, parcelle AT 90 et n°18 du plan parcellaire. Voir observation PP5 de l'enquête parcellaire.
- M. Halidi, adjoint au maire de Villiers-le-Bel, en charge de l'urbanisme et de l'aménagement pour un échange informel avec le commissaire enquêteur et rappeler les enjeux du projet de la ZAC du Village et le soutien de la Mairie à ce projet.
- A noter, un appel téléphonique à 16h30 de M. Claude Bauer pour s'assurer que la contribution et les pièces jointes qu'il venait de déposer sur le registre numérique étaient bien prises en compte.

6. Observations du public

Au-delà de la déposition d'observations via le registre papier, la déposition en ligne a été possible via un registre dématérialisé accessible par l'adresse mentionnée dans l'avis et l'arrêté d'enquête publique.

- Via le registre numérique :
10 observations (0 par courriel et 10 via le formulaire électronique) dont 4 avec pièces jointes, dont 2 doublons.
- Sur le registre papier :
7 observations manuscrites dont 3 avec pièces jointes.
- Oralement :
1 observation orale

Soit 16 observations au total, hors doublons, dont 7 relatives à la DUP emportant la MEC du PLU et 9 relatives à l'enquête parcellaire (sur un total de 23 parcelles numérotées sur le plan parcellaire).

7. Synthèse des observations

Compte tenu du nombre d'observations, j'ai décidé de les traiter une à une et d'indiquer les principaux thèmes mentionnés en retrait, en italique et soulignés et, le cas échéant, ajoutés dans le texte de chaque observation.

7.1. Observations relatives à la DUP emportant la mise en compatibilité du PLU

La codification a ainsi été établie :

N suivi d'un chiffre : Registre Numérique
E suivi d'un chiffre : Email (courriel)
P suivi d'un chiffre : Registre Papier
CP suivi d'un chiffre : Courrier Postal
O suivi d'un chiffre : Oral

Observation P1 : M. Novales, propriétaire du 8 ruelle Barbier, parcelle AT 602 et non concerné par l'enquête parcellaire, souhaite avoir une servitude de passage au niveau de l'ilot 3 du plan guide, depuis la rue du Pressoir pour accéder à son domicile et garer sa voiture sur son terrain dans un box existant. La circulation d'un véhicule dans la ruelle Barbier n'étant pas possible compte tenu de sa largeur.

Réponse de GPA :

La venelle Fessart sera élargie et réaménagée, à horizon 2026, en voie publique partagée pour permettre de desservir les lots 3B, 3A et 4B. Il sera possible, en fonction de la configuration du terrain et du box de M. NOVALES, d'étudier la création d'un accès en lien avec les services de la commune de Villiers-le-Bel.

Observation O1 : M. Mokdad, habitant 27 avenue Edmond Rostand, hors du périmètre de la ZAC du Village, souhaite insister sur le besoin de commerces de qualité, notamment alimentaires ou de restauration, pour dynamiser le centre-ville de Villiers-le-Bel. Il est favorable au projet de ZAC du Village.

Réponse de GPA :

Le projet à l'objectif d'améliorer et dynamiser l'offre commerciale et de services avec environ 3.200 m² de SDP (dont 700 m² SDP réhabilités) destinés à des commerces, services et activités. Cette nouvelle offre commerciale a également besoin d'une augmentation du volume de clientèle de proximité, prévue dans le programme de la ZAC par le renforcement du nombre de logements et l'arrivée d'habitants supplémentaires.

Observation N1 : M. Lénaïck Bienvenu, habitant de Villiers-le-Bel : « Oui à la rénovation et à l'amélioration de l'existant ; non à la densification et aux expropriations ».

Attachement au quartier et à son logement :

« Je ne comprends pas l'intérêt d'exproprier une vingtaine de propriétaires quand certains logements concernés sont jugés décents et habités actuellement. Les personnes concernées seront relogées dans un autre quartier ou un endroit qui ne correspond pas forcément à leur volonté. Quitter son lieu de vie contre sa volonté peut être traumatisant pour certaines personnes (familles avec enfants ; personnes âgées ; personnes ayant acquis son logement et y étant attachée sentimentalement). »

Densification :

« L'aménageur Grand Paris Aménagement impose un projet, sans concertation réelle avec la population de la ville, de 400 nouveaux logements, (...), ce qui va engendrer l'arrivée sur le village d'environ 1400 personnes avec, pour corollaires, des besoins d'écoles, de moyens de transports, de commerces. Villiers-le-Bel, qui compte à ce jour un peu plus de 27 000 habitants, est une ville qui a besoin d'une restructuration des logements existants mais pas de nouveaux logements et surtout de projets structurants qui offrent des emplois dans les secteurs éducatifs, sanitaires et sociaux.

Nous n'avons pas besoin de densification de l'espace d'habitation : toujours plus de logements qui accueilleront toujours plus d'habitants qui travailleront à l'extérieur de la ville, ce qui augmentera de façon importante la démographie de la ville et accentuera la paupérisation de sa population.

Environnement urbain et paysager :

Les villes aménagées par des immeubles neufs en remplacement des maisons existantes perdent leur âme architecturale avec un bâti qui se ressemble d'un lieu à l'autre. Gardons le cachet du village du Villiers-le-Bel et améliorons l'existant pour permettre aux personnes propriétaires et aux nouveaux arrivants de vivre dans des logements confortables et adaptés au réchauffement climatique. Ne détruisons pas les jardins privés et espaces verts pour les remplacer par des immeubles. »

Besoin de services, d'offres de santé et de formation, de commerces diversifiés, de structures économiques

et sociales :

« Nous avons besoin de services de l'État dont nous sommes dépourvus ou insuffisamment pourvus (la Poste ; France Travail ; CAF ; Sécurité Sociale ; plateforme France services). Nous avons besoin de centres de santé avec des médecins généralistes et spécialistes, ainsi que chirurgiens-dentistes. Nous avons besoin de centres de formation, d'un lycée général et technologique et de filières post-bac, d'un lycée agricole et d'une école de la nouvelle chance pour nos jeunes. Nous avons besoin d'une diversification des commerces existants (vente de légumes et produits biologiques ; librairies ; poissonnerie ; fromagerie ; kiosque à journaux...) et de structures économiques et sociales (maison des associations ; pépinières d'entreprises artisanales ; tiers lieu pour des projets socio-culturels...). »

Réponse de GPA :

Attachement au quartier et à son logement :

Une campagne d'acquisition amiable des biens nécessaires au projet d'aménagement est en cours depuis le début de l'année 2023. Plusieurs biens ont déjà été acquis dans le cadre de cette démarche. Grand Paris Aménagement s'engage à privilégier les acquisitions amiables et à limiter au maximum le recours à la procédure d'expropriation.

Par ailleurs, dans le cas de figure des biens acquis occupés par des locataires, des relogements seront proposés en lien avec les services municipaux.

Densification :

Grand Paris Aménagement a procédé, en 2018, à une phase de concertation publique préalable à la création de la ZAC en respectant les dispositions suivantes :

- Annonce de la concertation lors des vœux de monsieur le maire de Villiers-le-Bel le Samedi 13 Janvier 2018;
- Publication dans la presse locale ;
- Information sur le site internet de la commune de Villiers-le-Bel et sur le site internet de Grand Paris Aménagement ;
- Affichage public présentant le projet ;
- Mise à disposition du public d'un registre d'observations;
- Organisation de deux réunions publiques :
 - la première se tiendra en début d'année 2018 et sera l'occasion de présentation le projet de ZAC, les objectifs, l'équipe, le calendrier, ainsi que la démarche de concertation. Elle sera suivie d'une balade urbaine permettant de visualiser les intentions du projet et d'échanger avec les habitants.
 - la seconde est prévue au printemps 2018, en présence des élus de Villiers-le-Bel, et restituera le travail réalisé.
- Organisation de trois ateliers courant mars :
 - le premier, ouvert à tous, portera sur la lecture du projet ;
 - le deuxième, également ouvert à tous, aura pour thématique les parcs et espaces verts ;
 - le dernier abordera cette même thématique à destination des élèves et des parents uniquement.

A la suite, d'autres démarches de concertation se sont déroulées de mars à juin 2022, dont une réunion publique et la diffusion d'une plaquette de 8 pages, permettant d'assurer à la fois la diffusion d'information et des modalités de transmission de retours de la part des habitants.

La programmation de la ZAC du Village prévoit la réalisation d'un programme d'environ 26 870 m² de SDP logements, soit près de 400 logements (dont 39 réhabilités dans des bâtiments choisis en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France -DRAC).

Une partie de ces logements permettra de répondre aux besoins de parcours résidentiels d'habitants de la ville, et contribueront à la revitalisation du Village. Une autre partie de ces logements a l'ambition d'accueillir de nouveaux habitants qui, en contribuant à la croissance démographique du centre-ville, seront également favorable à une nouvelle dynamique commerciale, complétée et diversifiée.

Environnement urbain et paysager :

Depuis le début des études de la ZAC, l'Architecte des Bâtiments de France a été associé et contribue avec vigilance à la préservation du caractère du Village et à la valorisation de son esprit d'origine. A titre d'exemple, c'est dans cet objectif que les modalités d'implantation le long des sentes favorisent l'alignement ou des ambiances urbaines resserrées, typiques du passé rural de la commune.

Il est important aussi de prendre en compte le fait que le projet porte à la fois sur la perspective de constructions neuves, mais aussi sur la protection de bâtiments anciens et la réhabilitation-extension d'autres, qui contribueront largement à préserver des éléments marquant l'identité du Village répartis sur le site de projet.

Par ailleurs, l'ensemble des constructions et des réhabilitations seront soumises aux prescriptions, opposables au permis de construire, du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales qui garantit le respect des caractéristiques patrimoniales existantes du village.

Besoin de services, d'offres de santé et de formation, de commerces diversifiés, de structures économiques et sociales :

La programmation de la ZAC du Village prévoit environ 2.080 m² de SDP (dont 700 m² SDP réhabilités) destinés à des commerces, services et activités, équipements publics.

Par ailleurs, le programme du NPNRU prévoit sur les différents quartiers de Villiers-Le-Bel (PLM, DLM et Village) la remise à niveau progressive des équipements, et en particulier des équipements scolaires et dédiés à la Petite Enfance, dont :

- La construction d'un nouveau groupe scolaire sur le Village en accompagnement du projet de transformation du site du Village pour répondre aux besoins générés par les nouveaux logements créés dans le cadre de la ZAC (6 classes élémentaires, 5 classes maternelles, restauration et accueil de loisirs) ;
- La démolition –reconstruction du restaurant scolaire de l'école Kergomard qui jouxte le périmètre de la ZAC du Village.

Observation N2 : M. Loup, Président de l'association CPTG, Collectif pour le triangle de Gonesse, M. Baty, Président de l'association Mouvement National de Lutte pour l'Environnement MNLE 93, M. Huet, Membre du bureau collégial de l'association France Nature Environnement FNE Val d'Oise (voir pièce jointe en annexe) :

Densification :

« Grand Paris Aménagement (GPA), aménageur de la ZAC, présente le projet comme une opération de rénovation urbaine. Pour les associations il s'agit surtout d'une opération de densification urbaine à un endroit très impacté par les nuisances sonores de l'aéroport de Roissy impropre à de la densification urbaine. Sur le plan, on s'aperçoit que l'essentiel du bâti ancien le long de la rue Gambette, ne fait pas l'objet de la rénovation dont le quartier aurait besoin et que la localisation de la plupart des nouveaux logements se situent sur des jardins ou des zones naturelles. »

Nuisances sonores liées au trafic aérien :

« Une grande partie du périmètre de l'opération est en zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Roissy. A l'intérieur d'une zones C, le plan d'exposition au bruit peut permettre le renouvellement urbain du quartier existant, les opérations de réhabilitation et de réaménagement peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Ce n'est pas le cas dans le projet présenté. En outre le rapport de présentation indique une forte croissance démographique : *Le Village comptait environ 5 640 habitants (population des ménages) en 2015. Cette population s'est considérablement accrue entre 1999 et 2015 selon l'Insee : le Village a gagné 1 130 habitants en 15 ans. Cette évolution est d'autant plus notable qu'elle est contraire à la légère baisse démographique qu'a connue le reste de la commune.* D'après les données Insee l'accroissement de la population de la ville de Villiers est passée de 0,4% par an de 2009 à 2014 à 0,6% de 2014 à 2020. Vu le nombre de logements nouveaux observés depuis 2020 cette progression se poursuit. Cette opération immobilière proposée par GPA aura pour effet d'exposer encore plus d'habitants aux nuisances de l'aéroport de Roissy sans régler la surpopulation et la vétusté d'une partie de l'existant. Cette opération immobilière, ayant pour conséquence un accroissement significatif de la population exposée aux nuisances sonores aériennes, ne peut être considérée d'utilité publique. Une politique de prévention et de santé publique suppose de tenir compte des valeurs seuils de l'OMS pour l'exposition des futurs habitants aux pollutions sonores avec leurs incidences sur l'environnement, la qualité de vie. »

Réponse de GPA :

Densification :

La ZAC du Village prévoit la réalisation d'un programme de logement d'environ 26 870 m² de SDP logements, soit près de 400 logements.

Sans reprendre les éléments précédemment évoqués sur la dynamique démographique nouvelle dont a besoin le centre-ville notamment en faveur de l'offre commerciale complétée et requalifiée, cette nouvelle offre de logements sera réalisée dans des formes ; hauteurs, implantations validées par l'Architecte des Bâtiments de France. La programmation prévue se justifie également par les coûts de démolitions de bâtis dégradés, des actions de réhabilitations de plusieurs constructions et par la requalification complète de l'espace public, dans un objectif global favorable aux modes actifs (piétons-vélos) et de végétalisation.

Le projet de renouvellement urbain du quartier du village se structure autour d'une densité bâtie sur la périphérie des îlots concernés, et rue Gambetta en continuité de la façade urbaine déjà en place, et rue du Pressoir. L'aménagement des cœurs d'îlots associe une nouvelle offre de logements individuels et semi-individuels le long des ruelles, en permettant de diversifier l'offre de logements et de créer des espaces publics ou privés qui feront l'objet de plantation et de traitement végétalisé.

Nuisances sonores liées au trafic aérien :

Le périmètre de la ZAC se situe en partie dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle et en partie dans la zone D. Le cadre réglementaire (code de l'urbanisme et le Contrat de Développement Territorial et son avenant n°2 signés avec l'Etat CDT) permet la construction de nouveaux logements en zone C ,ce que le PLU de Villiers-le-Bel traduit déjà avec des secteurs dits « cdt » dans lesquels une programmation de constructions/reconstructions est prévue (cf Rapport de Présentation du PLU).

En cumulant les possibilités de construire :

- sur la petite partie inscrite en zone C du PEB (cf. CDT), à hauteur de 130 logements ;
- et sur le reste du périmètre de la ZAC inscrit en zone D du PEB (sans contrainte de densification mais avec des prescriptions renforcées d'isolation acoustique),

il est donc possible de construire les 443 logements dont plus de 400 en offre nouvelle sur l'ensemble du périmètre de la ZAC du Village.

La mise en compatibilité du PLU avec la ZAC du Village ne remet pas en cause cette programmation « cdt » : les secteurs « UA.cdt », d'environ 1,2 ha au total, reprennent des secteurs actuellement « UA.cdt ». L'augmentation de la programmation se fait globalement en zone D du PEB en valorisant les parcelles sous-utilisées et non soumises aux nuisances sonores. Ainsi l'accroissement de population potentiellement soumise au bruit en zone C du PEB reste inchangé.

De plus, la prise en compte des recommandations d'isolation acoustique déjà annexées au règlement du PLU est renforcée pour les futurs projets de construction. Elle s'ajoute au règlement de la zone UA qui prescrit une isolation acoustique renforcée a minima de 40Db.

Pour garantir le confort des logements, tout en limitant la consommation d'énergie, il est également recherché une double orientation des logements et des protections solaires des façades les plus exposées. Le raccordement au réseau de chaleur, prochainement installé sur le site, est également requis pour les logements neuf non individuels. En outre le respect de la RE2020 limite la surchauffe en été.

Observation N3 : Mme Thiel, propriétaire du 30 rue Gambetta, parcelle AT 106 et non concernée par l'enquête parcellaire :

Environnement urbain et paysager :

« La requalification de certaines ruelles en voies circulables alors que lors de la concertation organisée en amont de ce projet, les habitants avaient exprimé le souhait de conserver ces ruelles piétonnes, caractéristiques du village ». « Est-il bien nécessaire de sacrifier les jardins des particuliers ? Cela donne l'impression que l'on se soucie plus des futurs habitants du quartier que de ceux qui y résident déjà. De plus le projet prévoit la disparition d'espaces verts entretenus par les propriétaires actuels. »

Le projet de rénovation urbaine :

« Ne faudrait-il pas commencer par redonner de l'attractivité aux rues principales du Village (commerces, rénovation habitat dégradé) ? Comment sans ce préalable attirer de futurs acquéreurs. »

Déroulement de la procédure d'expropriation :

« Enfin, il apparaît que les habitants concernés par d'éventuelles expropriations ont été informés très tardivement, alors que les plans existent depuis plusieurs années, et que certains avaient participé aux ateliers de concertation. »

Réponse de GPA :

Environnement urbain et paysager :

L'élargissement de certaines venelles en voies publiques partagées, et notamment la venelle Fessart et la venelle du Porche, permet de desservir les lots situés en cœur d'îlot tout en donnant la priorité aux mobilités actives (marche et vélo) et donc à des usages collectifs. Ces aménagements permettront également la requalification par rapport à leur traitement actuel. Les nouveaux espaces publics seront accompagnés de plantations à chaque fois que cela sera possible.

Le projet de rénovation urbaine :

Le projet d'aménagement prévoit une requalification hautement qualitative des espaces publics et notamment du secteur patrimonial situé entre la rue de la République et la rue Gambetta.

Par ailleurs, de nombreux biens particulièrement dégradés situés sur ces deux axes (2-4-6 République / 36 boursier, 34 rue Gambetta, 44 rue Gambetta, 52 bis-ter / 56 Gambetta, 64 Gambetta) seront réhabilités, ou le cas échéant démolis et reconstruits permettant d'améliorer l'amenité urbaine du village et la qualité de son paysage urbain.

Enfin, le projet à l'objectif d'améliorer et dynamiser l'offre commerciale et de services avec environ 3.200 m² de SDP (dont 700 m² SDP réhabilités) destinés à des commerces, services et activités, qui ne pourront trouver preneurs

et occupation pérenne qu'avec l'arrivée d'une clientèle de proximité supérieure celle d'aujourd'hui.

Déroulement de la procédure d'expropriation

Des études sont en cours depuis 2017, mais le projet n'a été validé qu'en novembre 2023 par la validation du dossier de réalisation de la ZAC et l'approbation du programme des équipements publics par les services de la Préfecture du Val d'Oise.

Par ailleurs Grand Paris Aménagement a mené de nombreuses réunions publiques et de concertation au préalable de cette validation.

Enfin, l'ensemble des propriétaires concernés ont fait l'objet d'un courrier envoyé en recommandé en janvier 2023 les informant de l'opération d'aménagement, dans le cadre de la prospection amiable.

Observation P2 : M. Claude Lamarre, propriétaire du 1 rue Louise Michel, parcelle AT 163 et n°22 du plan parcellaire (voir pièces jointes en annexe).

« Nous demandons l'annulation des enquêtes de révision (sic) du PLU et d'utilité publique de la ZAC du Village et le rejet de la modification du PLU et de l'utilité publique du projet ».

Déroulement de l'enquête, rôle de GPA :

« En premier lieu nous contestons la légalité et la légitimité du déroulement de cette enquête au profit de Grand Paris aménagement pour les motifs qu'il agit en tant qu'opérateur privé ayant acquis des propriétés sur le périmètre de la ZAC pour s'introduire dans le processus de révision du PLU et d'utilité publique... Grand Paris aménagement est dirigé par des personnes non élues représentant tout un ensemble de communes n'ayant rien à voir avec la commune de Villiers-le-Bel et à qui on attribue le pouvoir de gérer les affaires de la ville de Villiers-le-Bel. Ce déni de démocratie est contraire au principe même de l'enquête publique qui veut que l'on demande aux habitants concernés leur avis mais non pas au profit d'institutions dirigées par des personnes qui ne le sont pas. Ce transfert de compétences a pour objet de la part des élus de se soustraire à toute responsabilité et à tous recours de la part de leurs concitoyens communaux.

Procédure de mise en compatibilité du PLU :

En second lieu les enquêtes conjointes de révision du PLU et d'utilité publique tendent à confondre les règles d'urbanisme définie par le PLU et leur application dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique de telle sorte que l'on puisse introduire dans la révision du PLU des règles qui vous arrange bien dans le cadre d'un projet d'utilité publique. Ce qui devrait être la conséquence de règles d'urbanismes modifiées en devient la cause. On trouve dans les documents d'enquête nombre de justifications de règles d'urbanisme par des choix d'urbanisme sans toujours savoir si ces choix pourront être modifiés par la suite grâce à des règles moins contraignantes qu'on ne le croit. »

En troisième lieu les règles d'urbanisme du PLU sont parfois contradictoires ou incompatibles de sorte qu'il sera aléatoire ou arbitraire de les appliquer, toute interprétation hasardeuse, tout recours source de confusion ».

Risques d'accidents, nuisance sonores, pollutions liées au trafic aérien :

« En quatrième lieu la ZAC du village se situe dans l'axe des pistes d'envol et d'atterrissage de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle. Or le trafic aérien qui avait baissé pendant les confinements dus au Covid19 est revenu à son niveau antérieur et il ne va cesser de croître malgré les bonnes intentions affichées de le voir stagner ou diminuer pour cause d'émission de CO2 pour probablement doubler d'ici à 2050.

Cet accroissement de trafic va obliger ADP à utiliser les pistes parallèles de Roissy pour maintenir l'écart de sécurité entre deux avions à l'atterrissage et à l'envol. Cette situation va accroître les risques d'accidents notamment de collision en vol ou d'écrasement au sol en cas de panne ou de déficience technique ou humaine. Les continuel incidents de contrôle aérien dont certains relatés récemment mettent en évidence ce risque. La ZAC du village qui se situe entre deux couloirs aériens mais surtout dans l'axe des anciennes pistes qui seront réutilisées régulièrement avec l'augmentation du trafic est une négation du principe de précaution. Il s'agit même pour ses futurs habitants d'une mise en danger de la vie d'autrui. Ce risque n'est pas pris en compte dans les documents présentés à l'enquête publique qui l'ont totalement occulté.

En cinquième lieu il faut noter l'exposition des futurs habitants de la ZAC du Village aux nuisances sonores et de pollution. La logique de l'exclusion de nouvelles constructions à ces nuisances alors que l'on a constaté leurs effets sur les populations actuellement installées dans le périmètre de leur production voudrait que l'on n'y expose pas de nouvelles victimes. Fermer les fenêtres pour les éviter ou les minimiser revient à imposer aux futurs habitants

un mode de vie confiné qu'ils n'auront pas choisi, qu'ils devront subir et qu'ils ne respecteront pas car nul ne peut s'enfermer de son plein gré dans une bulle. Ces nuisances vont s'accroître avec le trafic aérien. Les habitants situés dans l'axe des pistes se plaignent de la suie provenant de la combustion des carburants aériens qui s'accumulent à l'intérieur des habitats. Donc construire dans ce secteur consiste au mépris des constats de nuisance et des futurs habitants à y exposer de nouvelles personnes. Cette situation n'est pas prise en compte dans les documents présentés à l'enquête ».

Imperméabilisation des sols et risque pour l'église Saint-Didier :

« Sixièmement, l'artificialisation des sols est un sujet évacué ou embrouillé. Aucune compensation n'est prévue. La végétalisation des toitures et façades n'empêche pas l'imperméabilisation des sols. En 2003 la sécheresse a provoqué une déshydratation des sols qui a créée des perturbations dans les fondations de l'église Saint Didier qui a commencé à déstabiliser la structure du bâtiment ... La construction de bâtiments collectifs massifs et le revêtement imperméable de certains sols pourraient perturber ses fondations au point de mettre en danger l'édifice. Il faut noter qu'avec le réchauffement climatique constaté actuellement les nuisances constatées dans le passé risquent de ressurgir avec une aggravation due aux constructions projetées. Artificialisation des sols et risques aggravés pour un bâtiment historique conduisent à rejeter ce projet de ZAC et son caractère d'utilité publique ».

Le programme de logements :

« Septièmement, Le caractère historique du village voudrait que l'on n'y construise qu'un habitat individuel ou de maisons partagées ce qui n'est pas envisagé ici. Ceci afin de ne pas déstabiliser les sols pour les raisons précédemment évoquées mais aussi pour respecter l'harmonie du village. Nous proposons la réfection et la reconstruction avec une recherche esthétique maison par maison de l'habitat existant. Tout habitat collectif devra être proscrit. Ceci correspond à une demande d'habitat individuel qui n'est plus pris en compte dans cette commune et qui permettrait d'y maintenir une diversité d'habitat ».

Environnement urbain et paysager :

« Huitièmement, nous contestons qu'une étude d'impact soit considéré comme non nécessaire. Un simple diagnostic visuel des arbres a été réalisé en mai 2021, ce qui est insuffisant. Le projet et les documents d'enquête ne mentionne pas les arasements d'arbres antérieurement réalisés et qui ont pu être de manière abusive de sorte que le constat actuel a été dénaturé et doit être considéré comme invalide. Les constats sur les espèces protégées s'il ont été réalisés sur un environnement modifié voire détruit en partis ne sont évidemment pas valide ».

Réponse de GPA :

Déroulement de l'enquête, rôle de GPA

Grand Paris Aménagement est l'aménageur de l'opération mais son initiative fait suite à des volontés partagées d'améliorer le secteur du Village.

En effet, en appui de son Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat et de Rénovation Urbaine (OPAH-RU) sur le secteur du Village, la ville de Villiers-le-Bel a été candidate puis lauréate en 2014 de l'appel à projets DRIHL / ARS / ANAH « Stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne ». Au regard de l'ampleur des enjeux et de l'ambition du projet urbain, le secteur du Village a intégré en 2015, avec les quartiers « Derrière les Murs Monseigneur » et « Puits la Marlière », le projet d'intérêt national de la ville dans le cadre du NPNRU.

Suite à la réalisation d'une étude de faisabilité du projet du Village, le Conseil d'administration de Grand Paris Aménagement a pris l'initiative d'une opération d'aménagement par une délibération en date du 30 novembre 2016. Cette opération a fait l'objet d'un protocole opérationnel signé par l'Etat (par la DRIHL), l'ARS, l'ANAH, la Ville et la Communauté d'Agglomération en date du 12 juillet 2017.

La procédure de ZAC a été retenue pour réaliser ce projet et le Conseil d'administration de Grand Paris Aménagement a approuvé le dossier de création de la ZAC et le bilan de la concertation par une délibération en date du 28 novembre 2019. Par délibération en date du 25 septembre 2020, le Conseil municipal de Villiers-le-Bel a donné son avis favorable à la création de la ZAC du Village en application des dispositions de l'article R. 311-4 du code de l'urbanisme.

Dans le prolongement du premier protocole de partenariat signé entre la Ville et Grand Paris Aménagement le 13 mars 2020, les Parties ont signé une convention de gouvernance pour encadrer la réalisation de l'opération

d'aménagement et définir les modalités d'engagements des Parties

Procédure de mise en compatibilité du PLU :

Afin de permettre le développement du projet de renouvellement urbain du secteur du Village à Villiers-le-Bel, Grand Paris Aménagement met en œuvre une **Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en comptabilité du Plan Local d'Urbanisme de la Ville**.

Le PLU en vigueur prend déjà en compte un projet potentiel concernant le secteur du Village, mais le projet a évolué depuis, de façon logique avec la poursuite des études.

La procédure de mise en compatibilité, associant les collectivités, les services de l'Etat et la population, a donc pour but de traduire réglementairement le projet urbain actualisé afin de permettre sa mise en œuvre opérationnelle à travers l'instruction des futurs permis de construire.

Les articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-13 / R153-14 du Code de l'Urbanisme régissent la procédure de mise en compatibilité des PLU. Le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 est venu préciser les conditions d'application de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme.

Encadrée par les textes cités ci-dessus, la mise en compatibilité du PLU avec la ZAC du Village fait évoluer le PLU sans remettre en cause les orientations générales du plan d'aménagement et de développement durable (PADD). En effet « *pour accueillir de nouveaux habitants et promouvoir la mixité sociale et urbaine* » ce dernier a pour objectif de « *permettre la mutation du tissu urbain existant* » en visant notamment « *la mise en œuvre d'un projet urbain global sur le Village intégrant le bâti privé et les espaces publics et contribuant à un apport diversifié d'habitants, favorables au développement du commerce de proximité* ». Il cherche également à « *assurer la production de nouveaux logements* » en « *attirant des habitants supplémentaires dans le Village par des opérations de rénovation de bâtis, mais aussi par une réhabilitation plus globale du secteur* ».

L'ensemble du cadre réglementaire et des procédures ont été respectées.

Risques d'accidents, nuisance sonores, pollutions liées au trafic aérien :

Le PEB fixe des règles d'urbanisme très strictes dans un périmètre défini afin de ne pas exposer de nouvelles populations aux nuisances sonores aéroportuaires. Le site de la ZAC est classé :

-Au Nord-Ouest, en zone C, considérée comme une zone de bruit modéré où des constructions individuelles non groupées sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur déjà urbanisé, desservi par des équipements publics et de n'accroître que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur. L'avenant n°2 au Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France /Gonesse/ Bonneuil permet le desserrement du nombre de logements en zone C et la production d'un volume supplémentaire de nouveaux logements.

-Au Sud-Est, en zone D où toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées.

On peut également rappeler les éléments suivants (cf. chapitre de l'évaluation environnementale) : La qualité de l'air en 2021 à Villiers-le-Bel apparaît généralement moyenne (71%), parfois dégradée (19%) et plus rarement mauvaise (7%). L'indice ATMO est en moyenne très légèrement plus dégradé que la situation observée en Ile-de-France.

Située relativement loin de l'agglomération parisienne, en limite d'urbanisation et à proximité d'espaces agricoles et naturels, Villiers-le-Bel est de manière générale **assez épargnée par les pollutions atmosphériques, sauf lors de pics de pollution** se propageant à l'ensemble de l'Ile-de-France.

En raison du caractère diffus des pollutions atmosphériques, leur gestion au niveau local est très limitée.

Imperméabilisation des sols et risque pour l'église Saint-Didier :

Les études géotechniques ont permis de préciser le contexte géotechnique du site comprenant :

- des remblais de faible compacité jusque vers 1,0/3,0 m de profondeur environ et pouvant présenter des surépaisseurs en fonctions des aménagements passés du site
- des colluvions de compacité limitée reconnus sur des épaisseurs variables soit jusque vers 3,0 à 6,5 m en partie Nord-Ouest du site ;

Elles démontrent la sensibilité moyenne des colluvions argileuses vis-à-vis du phénomène de retrait gonflement.

Enfin, le projet d'aménagement ne prévoit aucune construction neuve impliquant une artificialisation des sols au droit de l'église qui n'est donc nullement menacé par le projet d'aménagement.

Le programme de logements :

La ZAC du Village prévoit la réalisation d'un programme de logement d'environ 26 870 m² de SDP logements, soit près de 400 logements (dont 39 logements réhabilités).

Le projet de renouvellement urbain du quartier du village se structure autour d'une densité bâtie sur la périphérie des ilots, rue Gambetta en continuité de la façade urbaine) et rue du Pressoir. L'aménagement des cœurs d'ilots associe à la fois logements individuels et semi-individuels le long des ruelles permettant de diversifier l'offre de logement et de répondre aux besoins endogènes. Ses formes urbaines sont cohérentes avec celles que le PLU décrit dans le règlement de la zone UA, et la mise en compatibilité ne vise que quelques aspects de détail, qui s'expliquent principalement par la complexité du parcellaire sur ce secteur, l'imbrication de futures constructions neuves avec des terrains occupés par des bâtiments existants préservés, à réhabiliter ou étendre pour certains.

L'ensemble des constructions et des réhabilitations seront soumises aux prescriptions, opposables au permis de construire, du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales qui garantit le respect des caractéristiques patrimoniales existantes du village.

Environnement urbain et paysager

Conformément aux dispositions de l'article R.122-2 et R.122-3 du code de l'Environnement, le projet d'aménagement du Village a été soumis à un examen au cas par cas par les services de la Préfecture de la Région Ile de France.

Par décision n°DRIEE-SDDTE -2019-022 du 24 janvier 2019, la Préfecture de la Région Ile de France a dispensé Grand Paris Aménagement de la réalisation d'une évaluation environnementale. Cet avis est joint au dossier d'enquête publique et parcellaire mis à la disposition du public.

Néanmoins Grand Paris Aménagement a fait réaliser par le bureau d'études BIOTOPE, une étude de la faune et de la flore en janvier 2017 qui a permis de mettre en place des mesures en faveur de l'environnement.

Observation N4 : M. Bauer et Mme Coquel, frère et sœur, propriétaires du 40 ter rue Gambetta, parcelle AT 116 et n°13 du plan parcellaire (voir pièces jointes en annexe) :

« 1. Sur l'utilité publique du projet

... « Si nous ne contestons pas le besoin de logements, les éléments ci-dessous nous semblent avoir insuffisamment été pris en compte. »

Le programme de logements :

« En premier lieu, de nombreux logements existants et proposés en accession à la propriété ne trouvent pas de preneurs sur le territoire communal. Nous pensons en particulier aux logements du quartier dit de Moscou au

Village. Ce sont les bailleurs sociaux et des investisseurs qui ont rachetés des cages d'appartements pour tenter de les louer. Les raisons qui ont conduit à cet « échec » ont-elles été identifiées pour éviter qu'un scénario similaire se produise à nouveau dans le cadre de la ZAC du Village ? ».

Nuisances sonores liées au trafic aérien :

« En deuxième lieu, le quartier du Village est en zone C et D du plan d'exposition au bruit (PEB). Dans ces conditions, doit-on sur-densifier cette zone d'habitation ? Le dossier d'enquête publique est silencieux sur cette question, alors qu'il s'agit d'un enjeu sanitaire de première importance (cf. le rapport BRUITPARIF sur l'impact sanitaire du bruit des transports en Ile-de-France – Février 2019) ».

Environnement urbain et paysager :

« En troisième lieu, la poursuite de la bétonisation des sols et les atteintes à la biodiversité posent aussi question. Par exemple, la parcelle AT 116 accueille des arbres et arbustes. Dans le dossier d'enquête publique figure une photographie illustrant ce boisement et intitulée « Patrimoine & Paysages – Environnement Urbain et paysager ». Il apparaît paradoxal de promouvoir, parmi les aspects environnementaux du village, des boisements destinés à être détruits et remplacés par des constructions. Le paradoxe est d'autant plus fort que l'aménageur prévoit la reconstitution de boisements dans le cœur d'îlots vert (cf. plan ci-dessous). Cette mesure de compensation pourrait être substituée par une mesure d'évitement qui consisterait à ne pas détruire les boisements initiaux ».

2. Sur le périmètre d'expropriation

i. L'absence de communication

Densification :

« Le projet de ZAC s'est transformé dans le temps, y compris depuis nos premiers échanges mi 2019 avec les parties prenantes : initialement, il s'agissait d'une opération de rénovation urbaine du quartier du Village au regard des habitations abandonnées et/ou dégradées et/ou accaparées par des marchands de sommeil.

Nous comprenons qu'il s'agit maintenant d'un projet de densification du quartier du Village avec une emprise sur des parcelles privées bâties ou non bâties, entretenues et/ou cultivées. »

« Cette ruelle (Fessart), qui n'est pas composée d'habitations abandonnées ou dégradées, est aujourd'hui incluse dans le périmètre d'expropriation. »

ii. L'inclusion de la parcelle AT 116 dans le périmètre d'expropriation

Périmètre de la DUP et attachement au logement :

« L'opportunité de ce choix peut étonner au regard des objectifs initiaux de l'opération d'aménagement. En effet, la parcelle AT 116 est occupée par une maison d'habitation bien entretenue. Il ne s'agit ni d'un terrain dégradé ou en déshérence, ni d'un habitat insalubre ou faisant l'objet d'occupation illégale.

Le terrain constitue en revanche un continuum avec la parcelle AT 115 attenante (34 rue Gambetta). Il constitue également un espace de respiration et de jardinage, à une époque où le retour à des produits cultivés par soi-même revient en force.

Enfin, le terrain et la maison ne sont pas divisibles : L'intérêt à habiter la maison réside en grande partie dans la possibilité de pouvoir également occuper le terrain. C'est aussi pour ce motif express que Roland Bauer est venu habiter la maison du 40 ter ruelle Fessart, comme nous l'avons toujours expliqué à tous nos interlocuteurs. Le 7 septembre 2022, le maire de Villiers-le-Bel nous a fait savoir que « *l'équilibre [financier] de l'opération, comme les subventions que l'on va chercher, nécessite de construire 4 ou 6 maisons sur le 40 ter ruelle Fessart. S'il y a un déficit sur le projet, la ville ne pourra pas d'un point de vue comptable l'honorer. Elle a déjà pris en charge des choses* ». Il semble que le choix de construire cinq maisons d'habitation sur notre parcelle soit en réalité guidé par des considérations purement financières. »

iii. L'existence d'alternatives non prises en compte

Contre-propositions à l'expropriation de la parcelle AT 116 :

« En premier lieu, en dehors du périmètre d'expropriation, des terrains nus constructibles appartenant à la ville ou à des entités publiques (comme l'EPFIF) pourraient accueillir les cinq maisons projetées sur la parcelle AT 116. Par exemple :

- Place du général Leclerc, au croisement du haut la rue Salvador Allende avec la rue de la République. Il nous a été dit que ce terrain ne serait pas constructible au motif que son sous-sol abriterait un cimetière mérovingien. Tout d'abord, aucune indication n'a jamais figuré sur cette parcelle. S'ils existent-ils n'ont jamais été mis en valeur. Par ailleurs, des vestiges carolingiens ont été identifiés rue du Pressoir dans l'expropriété Valade (42 rue Gambetta) ainsi qu'à côté au niveau de la propriété Hérouin, rue du pressoir. Cela n'empêche pas Grand Paris Aménagement de réaliser des travaux de construction à ces endroits ;

- Chemin des Postes, à côté du n° 9 (quartier du Val Roger) ;
- Rue du Val Roger, face aux n° 22, 24, 26, terrain nu avec dessus une caravane délabrée ;
- Avant le n° C1 de l'immeuble situé ruelle Boivin
- Entre le sentier des Gobelins et le n° C1 de l'immeuble ruelle Boivin ;
- Boulevard Allende face à Casino, à l'angle avec la Rue des 9 Arpents ;
- Rue Louise-Michel, au croisement Rue des 9 Arpents et Rue du Pressoir ;
- Face aux n° 1, 3, 5 de la rue du Général Archinard, après la ruelle du Colombier, et à l'angle de la rue Jules-Ferry : des maisons fermées, délabrées/dégradées, insalubres vues de l'extérieur ;
- Au n° 7 à 13 etc. rue Jules-Ferry ;
- Au n° 8 rue Jules-Ferry (une maison porte également un panneau « A vendre ») ;
- Dans le bas de rue Jules-Ferry.

En deuxième lieu, dans le périmètre d'expropriation, nous estimons qu'il également existe des terrains nus constituant des alternatives où pourraient être construites les cinq maisons d'habitation.

Par exemple, le terrain du parking du centre-ville, face à la mairie, fait l'objet d'un projet d'extension de 75 à 100 places en surface (parcelles AT 66 et 426). Nous suggérons donc plutôt de construire un parking en sous-sol afin de permettre la construction en surface de (davantage de) maisons d'habitation. D'ailleurs, en p 42/92 du dossier afférent à la DUP, il est prévu la construction de parking souterrains pour la majorité des collectifs. Et, il est écrit en page 68/92 qu'il sera proposé « un stationnement géré essentiellement en socle semi-enterré pour l'ensemble des opérations ». Le surcoût de la construction d'un parking public souterrain nous semble absorbable par le fait que le projet GPA sera financé à taux bonifiés voire très bonifiés, sur ressources de l'ANRU et/ou du budget Politique de la ville (QPV) – sur des fonds bonifiés Caisse des Dépôts.

D'une manière plus générale, si le besoin premier est la construction de nouveaux logements, l'extension d'un parking au centre-ville ne se justifie pas.

En troisième lieu, par courrier recommandé, Grand Paris Aménagement nous a proposé le 13 juin 2023 d'acquérir 705 m² de la parcelle AT116 en échange d'un transfert à notre profit des parcelles voisines (AT110p2, AT126p1, AT241) et d'une sente piétonne (non cadastrée). Ces parcelles pourraient au contraire être utilisées pour la construction de cinq nouveaux logements à moindre coût (une partie ces parcelles étant déjà propriété de la ville), *a fortiori* si le projet englobe aussi la parcelle du 40 bis rue Gambetta (ex-propriété de M et Mme PETIT) où il existe les murs bas d'une ancienne maison ».

Réponse de GPA :

Le programme de logements :

L'étude de programmation habitat réalisée en 2024 a permis de préciser la capacité d'absorption du marché avec environ 70 ventes par an de logement neuf et de mettre en exergue la forte tension sur le marché de la location.

La programmation proposée diversifiée, en comprenant à la fois une offre en accession libre et sociale ainsi qu'une offre locative libre, intermédiaire et sociale, permettra de répondre aux besoins endogènes et exogènes du territoire.

Nuisances sonores liées au trafic aérien :

La densification urbaine en secteur de Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle est possible sans contrainte (hors normes renforcées d'isolation acoustique) en zone D. Elle est possible en zone C, grâce à un Contrat de Développement Territorial (CDT) signé avec l'Etat (cf. supra) depuis 2013 et qui a fait l'objet d'avenant depuis pour encadrer le potentiel maximum de logements autorisés. L'ensemble de ces éléments sont détaillés dans le rapport de présentation du PLU de Villiers le Bel ; ce chapitre est actualisé dans le cadre de cette procédure.

La densification prévue par la ZAC et la mise en compatibilité du PLU par déclaration d'utilité publique respecte le cadre réglementaire du code de l'urbanisme et du Contrat de Développement Territorial Val de France / Gonesse / Bonneuil.

Environnement urbain et paysager :

Le projet d'aménagement participe à la sauvegarde du patrimoine paysager et écologique du site avec notamment une mesure d'évitement relative à la sauvegarde du boisement rudéral qui constitue une réserve de biodiversité.

Par ailleurs, plusieurs espaces plantés existants, notamment composés d'arbres remarquables, sont intégrés dans les espaces publics pour garantir leur pérennité.

2. Sur le périmètre d'expropriation

i. L'absence de communication

Densification :

La ZAC du Village prévoit la réalisation d'un programme de logement d'environ 26 870 m² de SDP logements, soit près de 400 logements. Il est à noter qu'environ 2.810 m² de SDP, soit 39 logements, seront réhabilités, dans des bâtiments choisis en concertation avec l'ABF (DRAC).

Le projet de renouvellement urbain du quartier du village se structure autour d'une densité bâtie sur la périphérie des îlots, rue Gambetta en continuité de la façade urbaine) et rue du Pressoir. L'aménagement des cœurs d'îlots associe à la fois logements individuels et semi-individuels le long des ruelles permettant de diversifier l'offre de logements et répondre aux besoins endogènes.

L'inclusion de la parcelle AT 116 dans le périmètre d'expropriation

Grand Paris Aménagement a pris contact avec Madame COQUEL et Monsieur BAUER en juin 2022, à la suite de la concertation liée à la mise en compatibilité du PLU intégrée au dossier d'enquête publique.

De nombreuses propositions d'aménagement ont été faites aux propriétaires, la plus notable étant que le logement sis sur la parcelle cadastrée AT n°116, maintenant occupé par Monsieur BAUER père soit maintenu en l'état. A l'origine, le projet intégrait la totalité de la parcelle dans le projet d'aménagement.

A ce jour donc, seule la partie non habitée constituée du jardin est maintenue dans le projet.

L'existence d'alternatives non prises en compte

Grand Paris Aménagement n'a vocation à intervenir qu'à l'intérieur du périmètre de ZAC. D'une manière plus générale, Grand Paris Aménagement rappelle qu'un projet d'aménagement résulte d'études à l'échelle d'un périmètre global il est donc difficile de répondre et d'avoir un raisonnement parcelle par parcelle.

Pour répondre malgré tout aux observations formulées à cet égard, Grand Paris Aménagement rappelle que le projet d'aménagement ne prévoit pas d'extension ou de création de parking public dans le programme des équipements public de la ZAC Village. Un parking public sous-terrain n'est pas financé par le bilan d'opération de la ZAC Village ni subventionné par les partenaires du projet et notamment l'ANRU. Le lot 7C (AT 64/665/66/67/68/426) prévoit un programme mixte logement/activité/commerce de 1 716m²SDP en construction neuve. Le stationnement privé du lot, permettant de répondre aux exigences du PLU et aux besoins, est prévu en aérien et en sous-sol.

Enfin concernant La parcelle AT 126p (ainsi que la parcelle AT113 40 Bis Gambetta), celle-ci permettra d'élargir la venelle Fessart dans le cadre du projet de requalification d'espace public. La surface résiduelle ne peut pas accueillir un programme de d'habitation sans remembrement foncier préalable.

La parcelle AT 110p1 permettra de développer le lot 4A comprenant une programmation d'habitation. La surface

résiduelle ne peut pas accueillir un programme de d'habitation sans remembrement foncier préalable. La parcelle AT 241 est une parcelle enclavée ne pouvant pas, sans remembrement foncier, accueillir un programme de d'habitation.

7.2. Observations relatives à l'enquête parcellaire

La codification a ainsi été établie :

PN suivi d'un chiffre : Registre Numérique

PE suivi d'un chiffre : Email (courriel)

PP suivi d'un chiffre : Registre Papier

PCP suivi d'un chiffre : Courrier Postal

Demande d'accord amiable :

Observation PP1 : Mme Della Negra, représentant sa mère Mme Limosa, nu-propiétaire de la parcelle AT 128, ruelle Barbier, et n°16 du plan parcellaire, souhaite rencontrer rapidement GPA pour discuter d'un accord amiable. Elle n'est pas opposée à l'expropriation et ne remet pas en cause l'emprise de celle-ci. Elle veut se mettre d'accord sur le prix de vente.

Observation PP2 : M. et Mme Garcia, copropriétaire d'un box (n°19) au 24 rue Gambette, parcelle AT 97 et n°10 du plan parcellaire, souhaitent avoir un accord amiable avec GPA pour l'acquisition de leur box et enverront un courrier à cet égard à GPA.

Observation PP5 : M. Claisen, propriétaire du 14 bis rue Gambetta, parcelle AT 90 et n°18 du plan parcellaire : « Nous souhaitons votre retour par rapport aux courriers, mails, et rendez-vous passés et nous souhaitons rencontrer des responsables de GPA dans la perspective d'un accord amiable éventuel et en tout cas d'un vrai point d'étape. »

Réponse de GPA sur les demandes d'accord amiable :

Grand Paris Aménagement s'engage à prendre attache avec les personnes souhaitant un accord amiable.

Tout contact avait été suspendu durant la période de l'enquête publique.

Grand Paris Aménagement confirme être déjà en contact avec certains d'entre eux.

Observation PN1 : Mme Perelli, propriétaire d'un parking n°36 au 15 rue du Pressoir, parcelle AT 242 et n°12 du plan parcellaire :

Stationnement :

« Propriétaire du parking référencé en objet, j'y gare mon véhicule et je souhaite le conserver. Nous n'avons pas de place de stationnement dans la rue et à la vue des constructions en cours et à venir cela sera encore plus difficile. Quelle alternative de stationnement avez-vous à proposer ? ».

Réponse de GPA :

L'étude stationnement identifie 184 places de stationnement publique sur le périmètre de la ZAC du village.

40 places de stationnement seront supprimées pour permettre la construction des lots 5B, 7C et 9A. Par ailleurs, le projet d'aménagement d'espace publique prévoit la conservation et la création de 171 places de stationnement. Le projet d'aménagement implique donc la suppression de 13 places de stationnement.

Néanmoins, il est nécessaire de prendre en compte que, contrairement à de nombreuses habitations existantes, les constructions neuves respecteront les obligations réglementaires du PLU en matière de stationnement avec 1,2 de stationnement par logement ce qui impliquera une augmentation globale de l'offre de stationnement.

Observation PN2 : Mme Siwecki, propriétaire d'un parking n°35 au 15 rue du Pressoir, parcelle AT 242 et n°12 du plan parcellaire : « Je n'ai jamais été contactée par GPA avant la réception d'une lettre recommandée datant du 8 février 2024. Je trouve cela inadmissible d'être devant le fait accompli sans concertation avec les autres

propriétaires concernés ».

Stationnement :

« J'habite depuis 54 ans dans le même appartement, rue du Pressoir, dont mon parking (transformé en box) fait partie d'une expropriation. En aucun cas je ne suis vendeuse. Tout cela pour le récupérer, ainsi que huit autres, pour en faire un espace vert (déshabiller Pierre pour habiller Paul) pour une habitation qui sera dépourvue de son jardin en vue de créer 5 pavillons : une absurdité. De plus, le jour où je vous voudrai vendre mon bien, il perdra de la valeur sans parking.

Toute la rue va faire l'objet de l'apparition de nouvelles constructions. Elles bénéficieront de places de stationnement (en surface ou en sous-sol). Malheureusement pas nous. De plus Il y aura encore plus de problèmes de stationnement dans la rue car les familles ont souvent 2 ou 3 véhicules à garer. Laissons-nous donc nos places sécurisées pour notre résidence. Sinon quelle autre alternative de stationnement sécurisant, avez-vous à nous proposer ? »

Réponse de GPA :

Grand Paris Aménagement avait échangé avec Madame SIWECKI lors d'une permanence destinée à l'accueil du public suite à la réunion de restitution de la concertation le 20 mars 20219. Au cours de cet échange, la copropriétaire avait confirmé l'opportunité pour la copropriété de vendre le foncier porteur des boxes afin de financer les travaux d'isolation thermique, dans le cadre d'une OPAH-RU.

Des contacts avaient été ensuite suivis en mars 2022 entre la mairie (service Habitat) et le conseil syndical.

Par ailleurs, en janvier 2023 Grand Paris Aménagement a envoyé un courrier recommandé dans le cadre de la campagne de prospection amiable adressé conseil syndical et au gérant, ce dernier ayant accusé réception du pli.

L'étude stationnement identifie 184 places de stationnement publique sur le périmètre de la ZAC du village.

40 places de stationnement seront supprimées pour permettre la construction des lots 5B, 7C et 9A. Par ailleurs, le projet d'aménagement d'espace publique prévoit la conservation et la création de 171 places de stationnement. Le projet d'aménagement implique donc la suppression de 13 places de stationnement.

Néanmoins, il est nécessaire de prendre en compte que, contrairement à de nombreuses habitations existantes, les constructions neuves respecteront les obligations réglementaires du PLU en matière de stationnement avec 1,2 places de stationnement par logement et 1 place de stationnement par logement social ce qui impliquera une augmentation globale de l'offre de stationnement.

Observation PN3 : M Benlazar Farid, syndicat des copropriétaires le Pressoir, en lien de parenté avec M.Benlazar Ali, propriétaire d'un parking n°33 au 15 rue du Pressoir, parcelle AT 242 et n°12 du plan parcellaire : « Opposition au projet de construction derrière la résidence du Pressoir, Etant habitant et membre du conseil syndical de la résidence du Pressoir, j'ai appris le projet de "réaménagement" avec la session d'une partie de terrain de notre résidence et du terrain voisin ».

Environnement urbain et paysager :

« Tout cela pour construire un lotissement de quelques maisons. Nous tenons à garder cet espace vert dans notre résidence et il y a déjà 2 autres chantiers de construction dans la rue. Il y a sûrement d'autres espaces à investir ».

Stationnement :

« De plus, la question du stationnement est particulièrement dans la rue du Pressoir, les nouveaux logements n'arrangeront rien à cela. (Et le ratio d'une place de parking par logement n'est absolument pas suffisant au regard du taux d'équipement en véhicule par foyer) ».

Besoin de services publics :

« Enfin, l'accès aux services publics s'est dégradé au fil du temps, l'exemple de la Poste qui jusqu'à il y a quelques années avait 2 annexes en plus de la Poste principale qui ont toutes les 2 été fermées depuis. Aujourd'hui, aller à la Poste à Villiers le Bel est devenu long et compliqué pour les habitants.

Peut-être qu'au lieu de construire encore de nouveaux logements, la ville et le grand Paris pourrait proposer la restauration de services publics importants pour la population ».

Réponse de GPA :

Environnement urbain et paysager :

Le projet de renouvellement urbain du quartier du village se structure autour d'une densité bâtie sur la périphérie des îlots, rue Gambetta en continuité de la façade urbaine et rue du Pressoir. L'aménagement des cœurs d'îlots associe à la fois logements individuels et semi-individuels le long des ruelles permettant de diversifier l'offre de logement et de répondre aux besoins endogènes et exogènes.

Stationnement :

L'étude stationnement identifie 184 places de stationnement publique sur le périmètre de la ZAC du village. 40 places de stationnement seront supprimées pour permettre la construction des lots 5B, 7C et 9A. Par ailleurs, le projet d'aménagement d'espace publique prévoit la conservation et la création de 171 places de stationnement. Le projet d'aménagement implique donc la suppression de 13 places de stationnement.

Néanmoins, il est nécessaire de prendre en compte que, contrairement à de nombreuses habitations existantes, les constructions neuves respecteront les obligations réglementaires du PLU en matière de stationnement avec 1,2 de stationnement par logement ce qui impliquera une augmentation globale de l'offre de stationnement.

Besoin de services publics :

La programmation de la ZAC du Village prévoit environ 2.080 m² de SDP (dont 700 m² SDP réhabilités) destinés à des commerces, services et activités, équipements publics.

Par ailleurs, le programme du NPNRU prévoit sur les différents quartiers de Villiers-Le-Bel (PLM, DLM et Village) la remise à niveau progressive des équipements, et en particulier des équipements scolaires et dédiés à la Petite Enfance, dont :

La construction d'un nouveau groupe scolaire sur le Village en accompagnement du projet de transformation du site du Village pour répondre aux besoins générés par les nouveaux logements créés dans le cadre de la ZAC (6 classes élémentaires, 5 classes maternelles, restauration et accueil de loisirs) ;

La démolition –reconstruction du restaurant scolaire de l'école Kergomard qui jouxte le périmètre de la ZAC du Village.

Observation PP3 : Mme Fernez, propriétaire du 7 ruelle des Pâtisiers, parcelle AT 425 et n°7 du plan parcellaire, voir pièce jointe en annexe :

Attachement à son logement :

« Il n'a donc jamais été tenu compte que la maison est occupée, depuis 70 ans, par ma mère qui est âgée de 90 ans et parfaitement autonome. Compte-tenu de son âge, c'est un scandale qu'on veuille l'exproprier ».

Prix :

« D'autant plus que nous avons déjà subi l'expropriation de la moitié de la parcelle d'origine pour la réalisation du parking de la Mairie... GPA cherche à acheter notre bien le plus rapidement possible, à un prix ridicule ».

Attachement au quartier :

« Donc je m'oppose formellement à ce projet imposé par GPA, en totale ignorance des situations réelles et sociales des habitants historiques du Village. Leurs disparitions n'aideront pas à la revalorisation du Village, comme c'est le but de la Mairie. Le Village a déjà perdu tous ses commerces et services (...) traditionnels au profit d'une « nouvelle population », la même qui s'installera dans les nouveaux bâtiments de la ZAC (cf. Les derniers projets construits dans la commune) ».

Réponse de GPA :

A la demande de Monsieur Gonnet, gendre de Madame FERNEZ, Grand Paris Aménagement a pris contact avec Madame FERNEZ dès juillet 2022 afin de convenir d'un accord amiable.

A ce jour les négociations amiables n'ont pas abouties, néanmoins, GPA reste ouvert à la négociation.

Observation PP4 : M. Claude Lamarre, propriétaire du 1 rue Louise Michel, parcelle AT 163 et n°22 du plan parcellaire, voir pièces jointes en annexe.

« Nous demandons donc l'exclusion de la ZAC et des enquêtes, les parcelles AT 163 et AT 164.

Patrimoine urbain :

« Le projet dissocie sur la parcelle AT 163 la maison d'habitation à rénover et les hangars destinés à la construction. Or ces deux parties constituent un ensemble architectural indissociable. Il s'agit de la plus ancienne ferme de la commune dont la ville feint d'ignorer l'intérêt alors qu'elle a répertorié un temps des maisons au caractère commun dont une située rue Louise Michel. C'est la dernière ferme du village qui mérite de subsister à titre de témoignage de son passé ».

Activité de commerce et base logistique :

« Elle est le siège d'une activité agricole encore actuellement qui a vocation à se développer vers une activité biodynamique et est absolument nécessaire à cette activité notamment pour lui servir de base logistique pour y conserver son matériel d'exploitation et y promouvoir ses activités de commercialisation, conservation et conditionnement des fruits et légumes et des céréales bio puisqu'on ne dispose à proximité d'aucune coopérative bio. Toute installation sur parcelle de terre est exclue compte tenu des intrusions et prédatons systématiques sur des bâtiments isolés. L'habitation sur site garantit une surveillance constante et l'environnement habité une dissuasion. Cette activité de production est nécessaire aux activités de commercialisation directe que nous développons pour lui attribuer un caractère authentique que ne reflètent pas les actuels magasins de vente de produits bio qui ne produisent pas. Elle est nécessaire pour fournir à la clientèle des variétés et des espèces que la filière bio ne veut plus produire. Exproprier ces bâtiments c'est irrémédiablement annihiler ces projets provoquant par là-même un préjudice irrémédiable. Changer de site avec tous ses problèmes de déménagement, de réorganisation, de coût, de perte de temps est exclu et condamnerait inexorablement l'ensemble des activités. Par ailleurs cette base logistique a une vocation d'entraînement pour de jeunes agriculteurs qui n'ont pas l'expérience d'une agriculture productive et spécialisée qui permette de fournir des produits bio à des prix abordables pour les consommateurs, objectifs nécessaires pour répondre à la désaffection à l'égard des produits bio. Elle devra permettre également la mise en commun de moyens trop coûteux pour une utilisation réservée à des petites surfaces.

Ces bâtiments sont l'objet d'un projet de rénovation malgré les obstructions passées de la municipalité qui sont responsables de son état actuel. L'expropriation de ces bâtiments constituerait une entrave à la liberté d'entreprise et du commerce ».

Réponse de GPA :

Patrimoine urbain :

Le bien situé sur la parcelle AT 163 est en un état de dégradation manifeste. La ville a pris à ce titre un arrêté de péril grave et imminent le 4 janvier 2016.

Le projet d'aménagement prévoit la réhabilitation du bâtiment principal adressé sur la rue Gambetta et la démolition de la grange, en parti effondrée, située en fond de parcelle pour permettre la construction d'un bâtiment neuf respectant les prescriptions du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères qui garantit le respect des caractéristiques patrimoniales existantes du village.

Activité de commerce et base logistique :

Grand Paris Aménagement n'a jamais constaté de visu d'activité agricole sur cette parcelle. Par ailleurs Monsieur Lamarre n'a pas retourné le questionnaire joint à la notification d'ouverture d'enquête, pour déclarer cette activité. Suite à cette information, nos recherches sur les sites de données en accès public (infogreffe) font mention d'un établissement adressé au 1 rue Louise Michel, à Villiers le Bel mais radié le 8 octobre 2009 (numéro SIRET 382 959 849).

Par conséquent, à ce stade, aucun élément factuel ne nous permet d'attester de l'existence d'une occupation agricole et/ou commerciale de ce bien. Nous invitons Monsieur Lamarre à nous transmettre tout document relatif à cette occupation.

Observation PN4 : M. Bauer et Mme Coquel, frère et sœur, propriétaires du 40 ter rue Gambetta, parcelle AT 116 et n°13 du plan parcellaire., voir pièces jointes en annexe :

Les thèmes sont ceux des paragraphes i. ii. iii. iv. ci-dessous :

« i. Sur la proposition d'échange de parcelles

Par courrier du 16 juin 2023, Grand Paris Aménagement nous a proposé d'acquérir 705 m² de la parcelle AT 116 en échange d'un transfert à notre profit des parcelles voisines (AT110p2, AT126p1, AT241) et d'une sente piétonne (non cadastrée). Toutefois, pour les motifs qui suivent, l'échange foncier qui nous est proposé nous apparaît déséquilibré et trop préjudiciable, pour que nous puissions l'accepter.

En premier lieu, la surface totale des parcelles voisines proposées à l'échange semble équivalente à celle de la parcelle AT116 qui serait cédée à Grand Paris Aménagement. Cependant, la qualité de ces parcelles n'est pas comparable.

Le terrain de la parcelle AT116 est constitué d'un jardin engazonné très entretenu (tonte, taille, désherbage, plantations), d'une partie potagère, d'un cabanon et d'un garage de 40m². Les caractéristiques des parcelles voisines proposées à l'échange sont très différentes :

- La parcelle AT241 (surface = 240 m²) correspond à un terrain en friche, enherbé, non entretenu.
- La sente non cadastrée (qui jouxte la parcelle ci-dessus) est en partie bitumée.
- La parcelle AT110p2 correspond à une partie d'un bâtiment communal en briques rouges dont le sol était à l'origine, en terre battue possiblement pollué par le stockage de fioul dans des fûts approvisionnant l'ex-boulangerie. Le sol a été recouvert par une dalle en béton pour servir de lieu de stockage de meubles et denrées non périssables collectés par l'association du Secours Populaire qui a eu ensuite l'usage du bâtiment pendant plusieurs années.
- La parcelle AT242p2 correspond à une partie de terrain bitumé sur lequel se trouve des boxes et qui se situe sur une copropriété (la résidence du Pressoir).
- La parcelle AT126p1 est constituée d'un terrain enherbé en friche non entretenu et d'une surface bâtie.

La proposition de Grand Paris Aménagement nous priverait donc définitivement d'un espace de « respiration », de biodiversité et de culture potagère pour lequel nous avons consacré du temps et engagé des frais, sans pouvoir bénéficier en échange d'un terrain aux caractéristiques similaires ou, *a minima*, d'un terrain favorable à la biodiversité et aux activités potagères.

En deuxième lieu, la topographie des terrains est inégale. En effet, le niveau de la parcelle n° AT126p1 est supérieur de 0,5 m à 1 m par rapport à la parcelle AT116. Il en va de même, dans des proportions différentes, pour les parcelles AT241 (terrain en friche, enherbé, non entretenu, et AT110p2 (bâtiment communal en briques rouges). Enfin, la sente piétonne est en pente descendante.

L'échange foncier proposé nécessiterait donc une mise à niveau des terrains qui, étant *a priori* à notre charge, nous causerait en plus un préjudice financier.

En troisième lieu, la jouissance de notre parcelle serait altérée par l'échange foncier proposé.

Tout d'abord, la parcelle AT116 est actuellement un terrain sans vis-à-vis. Ce n'est pas le cas de la parcelle AT241, qui fait face à une propriété privée de trois niveaux avec combles et balcons.

Ensuite, dans l'état actuel de la parcelle AT116), le jardin est situé en continuité de la maison d'habitation. Ce ne serait plus le cas après l'échange foncier proposé.

Dans l'hypothèse de l'échange proposé par GPA, le jardin se trouverait dans le dos de la maison du 40 ter ruelle Fessart, or celle-ci ne dispose pas d'ouverture qui donne derrière.

Enfin, plusieurs arbres d'ombrage sont implantés sur la parcelle AT116. Ces arbres seraient supprimés dans le cadre du projet d'aménagement, privant ainsi le terrain de son caractère ombragé.

L'échange foncier proposé causerait donc des troubles de jouissance de la parcelle AT116.

En quatrième lieu, la proposition d'échange foncier pose des interrogations non résolues pour la vie du quartier.

D'une part, une partie de la parcelle AT242p2 est constituée d'une surface dévolue aux garages de la résidence du Pressoir. Or, selon nos informations, des propriétaires de ces garages ne sont pas vendeurs. Il existe une crainte d'une tension dans le futur de nos relations de voisinage avec les actuels propriétaires des garages de la résidence, si ceux-ci étaient forcés dans le projet qui nous est proposé d'abandonner à GPA leurs boxes, et que leur actuel terrain intègre dans le futur en partie notre propriété ainsi réaménagée.

D'autre part, une servitude est instaurée au droit de la parcelle AT115. Elle permet notamment les entrées et sorties

de nos containers à poubelle vers la rue Gambetta et le passage de gros matériaux. En cas d'échange foncier, l'avenir de cette servitude n'est pas tranché.

Dès lors, pour ces raisons nous avons indiqué par courrier daté du 4 octobre 2023 que nous n'étions pas favorables à l'échange foncier proposé mais que nous restions disposés à poursuivre la discussion afin que Grand Paris Aménagement détaille sa proposition et ses engagements verbaux du mois d'avril 2023 (mise à niveau des terrains, remblaiement, dépollution, droit de servitude...).

Notre courrier est resté sans réponse jusqu'au 7 février 2024, date à laquelle Grand Paris Aménagement nous a fait savoir que la surface de l'emprise cessible n'était plus de 705 m² mais dorénavant de 770 m² (cf. point suivant).

ii. L'extension de la surface de l'emprise cessible

L'extension de la surface de l'emprise cessible (de 705 à 770 m²) nous a été notifiée par courrier recommandé en février 2024, sans aucune explication.

La surface de 705 m² avait été initialement retenue à la suite de mesures prises par le géomètre mandaté par Grand Paris Aménagement. Le choix d'étendre au dernier moment et sans explications la surface de l'emprise n'a pu donc que nous surprendre et a fait obstacle à toute issue favorable de nos échanges avec l'aménageur.

NB : Il s'agit d'une évolution surprenante avec le précédent courrier de juin 2023 de GPA qui évoquait 705 m². Il faisait suite lui, aux mesures prises par le géomètre, qui avait intégré une limite parcellaire constituée par la présence d'une cuve de fioul à proximité de la maison. Cette cuve est positionnée derrière de grands arbres. Elle alimente la chaudière du 40 ter, et a priori se situerait dans le futur, hors de la propriété (!) que nous laisserait GPA, si on comprend son tout dernier courrier.

iii. Un traitement inéquitable par Grand Paris Aménagement

Depuis 2019, les doléances des autres propriétaires ont été entendues. Par exemple, M. et Mme EMBS, propriétaire du 25 Rue du Pressoir, ne sont pas mentionnés sur l'état parcellaire, bien que leur propriété figure dans le plan guide des nouvelles constructions. Nous avons appris qu'ils avaient convenu avec Grand Paris Aménagement que le rachat de leur bien interviendrait après leurs décès, auprès de leurs héritiers.

Cette option d'acquisition différée (achat à terme) n'a pas été proposée à tous. En particulier, elle nous a été refusée alors même que notre situation est similaire à celle des époux EMBS. Nous avons donc fait l'objet d'un traitement inéquitable.

iv. Des discussions certainement entravées par le maire de Villiers-le-Bel

Monsieur MARSAC, maire de Villiers-Le-Bel, et M. Maurice BONNARD, conseiller municipal délégué au patrimoine, semblent en faire une affaire personnelle de l'expropriation de notre bien. C'est comme cela que nous décryptons l'absence d'évolutions dans la position de Grand Paris Aménagement depuis mai 2019. Bien qu'ayant siégés dans les mêmes majorités municipales que M. MARSAC, Cécile COQUEL s'est depuis investie dans la défense du Triangle de Gonesse et s'est retrouvé en opposition avec le maire de la ville. Roland BAUER s'est lui engagé dans le collectif de défense de l'hôpital Richet, là aussi en opposition aux projets portés, entre autres, par le maire. Désignés dorénavant comme opposants à la majorité municipale, nous pensons en payer les conséquences ».

« Ces motivations, éloignées de l'intérêt général, ont certainement fait obstacle à toute évolution du projet favorable à la préservation de nos parcelles ».

« En conclusion, dans hypothèse où nous serions forcés de céder 770 m² de la parcelle AT 116, nous subirions un triple préjudice :

1°) Nous serions privés d'une partie de notre propriété, à savoir une emprise de 770 m² (parcelle AT 116), soit la totalité du jardin du 41 ter ruelle Fessart, alors même que ce jardin confère sa valeur - financière et esthétique – au continuum constitué par les parcelles AT 115 et 116.

2°) L'expropriation affecterait prioritairement les propriétaires, comme nous, habitant de longue date à Villiers-le-Bel et qui ont entretenus leur terrain et rénové leur maison malgré la dégradation progressive de leur cadre de vie.

3°) Nous ne pourrions pas profiter d'une revalorisation de la valeur de nos biens dans la perspective de la rénovation du Village, contrairement aux propriétaires non expropriés, la perte d'une partie de la parcelle AT 116 causant une dévalorisation plus forte que l'éventuelle revalorisation de l'emprise restante. »

Réponse de GPA :

Grand Paris Aménagement a pris contact avec Madame COQUEL et Monsieur BAUER en juin 2022, à la suite de la concertation liée à la mise en compatibilité du PLU intégrée au dossier d'enquête publique.

De nombreuses propositions d'aménagement ont été faites aux propriétaires, la plus notable étant que le logement

sis sur la parcelle cadastrée AT n°116, maintenant occupé par Monsieur BAUER père soit maintenu en l'état. A l'origine, le projet intégrait la totalité de la parcelle dans le projet d'aménagement. A ce jour donc, seule la partie non habitée constituée du jardin est maintenue dans le projet. Dans le cadre de nos échanges, Grand Paris Aménagement a pris acte que les propositions d'aménagement évoquées n'étaient pas retenues par les propriétaires. Aucun échange foncier n'est donc confirmé.

Extension de la surface de l'emprise cessible

Concernant la superficie du terrain AT n°116 porté à l'enquête, il s'agit bien de 705 m² auxquels s'ajoutent un pourcentage de 10 % de marge. Cette marge est due à l'imprécision du cadastre sur la commune de Villiers-le-Bel. Ainsi par précaution, il convient de demander que l'enquête publique porte sur une emprise plus importante pour pallier les réalités des mesures du géomètre au moment des divisions cadastrales nécessaires à la demande de l'arrêté de cessibilité. Une fois les arpentages réalisés par le géomètre, l'arrêté de cessibilité portera sur la contenance exacte de la partie expropriée et qui est représentée sur le plan parcellaire soumis à enquête.

Un traitement inéquitable par Grand Paris Aménagement

S'agissant de la propriété des consorts EMBS, Grand Paris Aménagement n'a conclu aucun accord avec les propriétaires. Ces emprises feront l'objet d'un aménagement plus tardif et pour cette raison, ils ne sont pas concernés par la présente enquête parcellaire.

Des discussions certainement entravées par le maire de Villiers-le-Bel

Grand Paris Aménagement a rencontré à plusieurs reprises Madame COQUEL et Monsieur BAUER, avec et sans la présence du maire ou adjoint. Ces rendez-vous ont permis de faire évoluer le plan masse du projet en faveur des consorts COQUEL / BAUER en maintenant le logement de la parcelle AT n°116 et l'excluant définitivement du projet.

Enfin les sujets de valorisation foncière, à défaut d'accord amiable, pourront faire l'objet d'échanges dans le cadre de la phase judiciaire de la procédure d'expropriation.

8. Remarques du commissaire enquêteur

Je formule les 4 remarques suivantes :

Remarque 1 : Compatibilité avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté d'Agglomération (CA) Roissy Paris France et exposition au bruit.

Je reprends la recommandation n°5 de l'avis de la MRAe :

- « Démontrer précisément en quoi l'augmentation des populations exposées au bruit en zone C du plan d'exposition au bruit permise par la mise en compatibilité du projet de PLU est compatible avec le PCAET de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, notamment en termes de réduction des nuisances liées au trafic routier, ferroviaire et aérien. »

Réponse de GPA :

Volet 1 : Bâtiment et Habitat. / Actions 1-1, 1-2 et 1-5 : lutter contre la précarité énergétique et améliorer la performance énergétique du bâti : *l'ensemble des nouvelles constructions et des travaux de réhabilitations prendront en compte les exigences de la réglementation environnementale 2020 et des normes acoustiques renforcées, contrairement à l'ensemble du bâti existant. Les constructions les plus dégradées et sans caractère patrimonial seront démolies et remplacées par des constructions de qualité et à haute performance énergétique.*

De plus, le programme de la ZAC contribue à l'objectif quantitatif de constructions de logements neufs et de nombre de logements devant bénéficier de rénovation énergétique.

Volet 2 : Mobilité et déplacements / Actions 2-2 à 2-4 : Optimiser la desserte en bus du territoire, Favoriser l'usage des transports en commun par tous les usagers et Favoriser le recours et l'usage confortable et sécurisé des mobilités actives. : le site concerné bénéficie de la desserte de plusieurs lignes de bus et il sera desservi par une ligne de Bus à Haut Niveau de Service depuis le Village vers Roissy (pôle d'emploi important pour les actifs du territoire).

Plusieurs mesures intégrées au projet sont favorables aux mobilités sur site et à échelles élargies :

- *Le remaillage de voirie fluidifiera les circulations, notamment pour les bus y compris en rabattement vers les gares,*
- *La requalification des espaces publics redonnera de la place aux modes actifs (piétons et vélos) au sein des espaces libres, dans un cadre embelli et agréable incitant leur usage,*
- *La restructuration urbaine facilitera les liaisons tous modes vers le futur BHNS et les projets de transports en commun du territoire,*
- *Les espaces de stationnement seront optimisés.*

Remarque 2 : nuisances sonores liées au trafic aérien.

Je reprends les recommandations n° 1 et n° 7 de l'avis de la MRAe :

- « L'Autorité environnementale recommande d'évaluer le nombre de personnes supplémentaires qui seront exposées au bruit du trafic aérien au sein de la zone C de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle du fait de l'aménagement de la Zac du Village permis par la mise en compatibilité du PLU » ;
- « Réaliser une campagne de mesures des niveaux sonores à l'état initial et une modélisation des niveaux de bruit à l'état projeté pour évaluer précisément l'exposition des futurs habitants et usagers aux pollutions sonores » ;
- « Prévoir notamment dans le règlement et l'OAP des dispositions précises et adaptées aux résultats de la modélisation effectuée pour éviter ou, à défaut, réduire les impacts sanitaires du projet liés au bruit en tenant compte des valeurs-seuils de l'OMS ainsi que l'exposition à ces impacts à l'intérieur des locaux fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs. »

Réponse de GPA :

Villiers le Bel est inscrit dans le périmètre du CDT Val de France /Gonesse/Bonneuil-en-France , signé et reconnu comme prioritaire par la conférence interministérielle du 13 octobre 2014.

L'un de ses objectifs concerne le renouvellement urbain, dont la réhabilitation des centres anciens, l'intervention sur les copropriétés et les secteurs pavillonnaires dégradés, et la construction de logements neufs. Le secteur du Village répond à ces objectifs.

Le CDT a fait l'objet d'un avenant relatif à la production de logement en 2015, identifiant sur les 6 communes concernées, un volume de 6 360 logements supplémentaires qui seront construits sur 20 ans en zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy- Charles de Gaulle, dont 35% pour accueillir une légère croissance démographique et 65% pour répondre aux besoins en logement des populations déjà résidentes (dans des logements anciens ne répondant pas aux normes acoustiques notamment).

Pour le quartier du Village de Villiers-le-Bel, plus large que le périmètre de la ZAC Village, la révision du CDT, approuvée par l'Etat, indique une programmation de 378 logements pour la partie du quartier située en zone C (dont 335 en offre nouvelle et 43 en reconstruction après démolition). La ZAC village ne participant qu'en partie minoritaire, environs 65 logements, à cette production.

Afin de réduire l'impact des nuisances sonores principalement dues au trafic aérien, la construction de nouveaux logements en zone C du PEB fait l'objet de prescriptions d'isolement acoustique renforcées inscrites dans le cahier des prescriptions architecturales urbaines paysagères et écologiques.

Notamment, les opérateurs seront systématiquement accompagnés d'un bureau d'études acoustique et ce dès le stade PC. Une note précisant les dispositions projetées pour limiter l'impact des nuisances acoustiques sera produite

au stade PC. Il est demandé dans le cadre de la certification NF Habitat HQE, 2 points sur l'exigence QA. 1.2 - Bruit aérien extérieur.

Enfin, Grand Paris Aménagement rappelle que le projet a été exempté de réalisation d'une étude d'impact. Les remarques réalisées par la MRAE, bien que très pertinentes, s'appliquent davantage dans ce cadre.

Remarque 3 : Déplacements et stationnement.

Présenter les éléments d'intermodalité avec la gare du RER D « Villiers-le-Bel-Gonesse-Arnouville » et préciser comment la restructuration du maillage viaire et la requalification des voiries permettra de réduire le temps d'accès à cette gare en bus.

Préciser la stratégie de mobilité en modes alternatifs aux déplacements motorisés individuels.

Fournir des précisions sur le stationnement vélo projeté et les bornes pour la recharge de véhicules électriques.

Réponse de GPA :

Le quartier du Village est à 35 minutes à pied de la gare de Villiers-le-Bel – Gonesse – Arnouville (RER D).

Les temps de parcours théorique vers la gare RER de Villiers-le-Bel en bus sont de 11 minutes avec la ligne 260 et 10 minutes avec la ligne 270. Cependant, le temps de trajet est doublé en heure de pointe, passant respectivement à 25 et 19 minutes.

La zone d'étude est desservie par 3 lignes de bus RATP :

268 : Gare RER VLB - Gonesse - Arnouville ↔ St-Denis Université

269 : Gare RER + T5 Garges - Sarcelles

↔ Villiers le Bel (rue de Paris)

↔ Gare ligne H Ecouen - Attainville

270 : Gare RER + T5 Garges Sarcelles ↔ Gare RER VLB - Gonesse - Arnouville

La ligne 268 est classée Mobilien, assurant des liaisons pôle à pôle, répond à des critères de sélection en termes d'offre et a des objectifs de qualité de service, définis par le PDU d'Ile-de-France.

Le réseau de voiries est peu différencié dans ses fonctions :

- Un unique axe de liaison est / ouest,
- Près de 18 000 véhicules par jour avenue Pierre Sépard,
- Une faible hiérarchisation des voiries,
- Des voiries étroites dans le tissu ancien.

Cependant, afin de palier à ces difficultés, le projet de BHNS (hors MOA GPAM) permettra à horizon 2027/2035 la desserte rapide de l'aéroport Roissy Charles de-Gaulle. Le terminus prévisionnel de la ligne Villiers-le-Bel / Roissypôle sera situé place du général Leclerc et empruntera le boulevard Allende, à proximité directe du Village.

En ce qui concerne les aménagements cyclables, ils sont aujourd'hui relativement dispersés et ne permettent pas de constituer de véritables continuités d'itinéraires sécurisés qui conduiraient au développement de l'usage du vélo. Le projet d'espace public de la ZAC Village permettra de désenclaver le quartier en travaillant les liens inter-quartiers et d'améliorer les circulations des modes doux en leur donnant la priorité sur des voies partagées qui irrigueront le Village.

Par ailleurs, l'ensemble des lots immobiliers neufs ou en réhabilitation proposeront des locaux vélos conçus pour favoriser un accès simple. A ce titre l'implantation en sous-sol est proscrite. Ils bénéficieront dans la mesure du possible d'un éclairage et d'une ventilation naturelle. Tous les locaux vélos seront dotés de pompes sécurisées et accessibles en libre-service. Au moins un local vélo par lot sera équipé d'une potence fixe située sur un

emplacement libre réservé pour la réparation des vélos.

Des aires libres de tout mobilier au sol sont organisées pour le stationnement des vélos spéciaux. Elles comportent en périphérie des dispositifs fixes permettant l'attache à une hauteur comprise entre 0,30 m et 1 m du sol (barres, anneaux, ...). Une place minimum sera prévue pour le stationnement des vélos cargos.

Remarque 4 : Echanges du public avec GPA.

Lors de mes permanences ou dans les observations, le public concerné par les expropriations a souvent déploré le manque de réponse de GPA aux courriers ou courriels, et la multiplicité de ses interlocuteurs, avant l'enquête publique. Cela peut expliquer les demandes formulées de rencontre avec GPA après l'enquête publique, afin d'étudier une possibilité d'accord amiable. Confirmer l'engagement de GPA à faciliter les discussions et la recherche d'accord amiable, après l'enquête publique.

Réponse de GPA :

Les équipes de Grand Paris Aménagement se sont rendues sur place de nombreuses fois depuis les premières études en 2017. L'équipe opérationnelle est composée d'un directeur de projets, d'un chef de projet, d'un chargé d'opération, d'une responsable d'opérations foncières, d'un gestionnaire, d'un responsable de la communication, d'un juriste, d'une assistante. Chacun ayant un rôle précis et des responsabilités spécifiques dans la conduite de l'opération.

Depuis 2021 Grand Paris Aménagement a mis en place une adresse électronique unique :

villiers-village@grandparisamenagement.fr

Depuis le début de l'année 2024, Grand Paris Aménagement propose des permanences dans le local Bel Pousses, situé rue de la République, qui a pour objectifs de favoriser les échanges et diffuser les informations auprès des habitations au sujet du projet d'aménagement du Village.

Enfin, Grand Paris Aménagement s'engage à prendre attache avec les personnes souhaitant un accord amiable. Tout contact avait été suspendu durant la période de l'enquête publique. Grand Paris Aménagement confirme être déjà en contact avec certains d'entre eux.

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Concernant la DUP de

L'enquête publique environnementale unique, au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire conjointe emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, du projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village, mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-le-Bel (95).

Durée :

Enquête publique menée du lundi 26 février au vendredi 29 mars 2024

COMMISSAIRE ENQUETEUR : François Declercq

Références :

- Décision du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 29/12/2023.
N° E23000062/95
- Arrêté du Préfet du Val d'Oise du 1/02/2024 prescrivant, au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), l'ouverture de l'enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire conjointe emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, du projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village, mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-le-Bel (95).
N° 2024-17611

Table des matières

1.	Rappel de l'objet de l'enquête publique, du projet et de ses enjeux	3
2.	Déroulement et enseignements de l'enquête ; appréciation du projet par le commissaire enquêteur	7
2.1.	Sur la procédure adoptée	7
2.2.	Sur le dossier de DUP.....	7
2.3.	Sur l'information du public et le déroulement de l'enquête publique	8
2.4.	Sur la participation et les observations du public.....	9
2.5.	Sur les réponses du maître d'ouvrage aux observations du public	9
2.6.	Sur l'avis de l'Autorité environnementale	10
2.7.	Sur l'avis des Personnes Publiques Associées.....	10
2.8.	Sur les remarques du commissaire enquêteur et les réponses apportées	11
2.9.	Sur l'analyse bilancielle de l'utilité publique.....	11
2.9.1.	L'intérêt général du projet	11
2.9.2.	La nécessité de recourir à l'expropriation.....	12
2.9.3.	Le bilan coûts-avantages ; incidences et mesures ERC.....	12
2.9.3.1.	L'atteinte à la propriété	15
2.9.3.2.	L'atteinte à la santé	15
2.9.3.3.	L'atteinte à l'environnement	16
2.9.3.4.	Les inconvénients sociaux.....	17
2.9.3.5.	Coût financier	17
2.9.4.	Le choix des terrains	18
2.9.5.	La compatibilité avec le PLU existant.....	18
3.	Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur.....	19

1. Rappel de l'objet de l'enquête publique, du projet et de ses enjeux

La présente enquête porte :

- Sur l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel (95) relative à la réalisation de la ZAC du Village sur la commune de Villiers-le-Bel (95) au profit de GRAND PARIS AMENAGEMENT (GPA).
- Sur l'enquête parcellaire des emprises nécessaires à la réalisation de la ZAC qui est menée conjointement, visant les dispositions de l'article R.131-14 du code de l'expropriation, en vue de l'arrêté de cessibilité.

L'autorité organisatrice de l'enquête (AOE) est la Préfecture du Val d'Oise.

Le Maitre d'ouvrage est Grand Paris Aménagement (GPA).

Le but de la procédure d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est d'informer le public et de recueillir ses observations et propositions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires pour caractériser la présence d'une utilité publique.

Le projet nécessitant de recourir à l'expropriation, il est nécessaire de mener une enquête parcellaire afin d'identifier les parcelles et les propriétaires de ces dernières devant faire l'objet de la procédure d'expropriation pour la réalisation du projet, en vue de l'obtention de l'arrêté de cessibilité des terrains concernés, puis de l'ordonnance d'expropriation.

GPA étant en mesure de déterminer les parcelles à acquérir ou à exproprier et de connaître l'identité des propriétaires, des titulaires de droits ou autres intéressés, une enquête parcellaire est menée de façon simultanée à l'enquête préalable. Les intéressés seront appelés à faire connaître leurs droits au cours de cette enquête. GPA est le bénéficiaire de l'expropriation.

Le projet nécessite également la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel, afin de faire évoluer les dispositions du PLU et de permettre la réalisation de l'opération d'aménagement du Village. La DUP valant mise en compatibilité du PLU est sollicitée au bénéfice de GPA.

Il est donc nécessaire de faire porter l'enquête publique à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur le projet de mise en compatibilité.

La procédure de mise en compatibilité a donc pour but de traduire réglementairement le projet urbain actualisé et faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique dans le PLU de Villiers-le-Bel afin de permettre sa mise en œuvre opérationnelle à travers l'instruction des futurs permis de construire.

En application de l'article L.153-55 du code de l'urbanisme, lorsque la déclaration d'utilité publique emporte mise en compatibilité du document d'urbanisme, l'enquête publique est organisée conformément au chapitre III du titre II du Livre Ier du code de l'environnement.

En application de l'article L.123-6 du code de l'environnement, une enquête publique unique est ainsi conduite par l'autorité administrative compétente de l'Etat, dans ce cas la Préfecture du Val d'Oise, conformément aux dispositions du code de l'Environnement. Un registre unique sera mis à disposition du public pour recueillir ses observations ou propositions.

Le contexte administratif et historique du projet du Village :

Au regard de son caractère à la fois patrimonial et dégradé, le quartier du Village, cœur historique de Villiers-le-Bel, fait l'objet de réflexions, d'études et de projets depuis de multiples années :

- Dès le milieu des années 1960, la Ville engage une politique de maîtrise foncière. Puis dans les années 1990, l'OPAH du vieux pays est mis en œuvre afin de préserver l'identité et le caractère particulier de ce quartier ;
- En 2012, une convention de veille et de maîtrise foncière est mise en place entre la Ville et l'EPFIF ;

- Une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU couplée à une étude urbaine est engagée en avril 2013, afin de proposer les actions nécessaires à la requalification du quartier du Village. A partir de 2015, une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat et de Rénovation Urbaine (OPAH-RU) est mise en œuvre pour une durée de 5 ans ;
- En 2015, la ville est lauréate sur ce secteur de l'appel à projets DRIHU ARS/ ANAH "stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne" pour une requalification du centre-ancien ;
- Le quartier est intégré au dispositif et au périmètre Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) avec les quartiers Cerisaie, Derrière les Murs de Monseigneur et Puits-la-Marlière, dit projet de renouvellement urbain des quartiers Village/ PLM / DLM. Ceci lui confère l'opportunité de s'inscrire dans l'action menée par les pouvoirs publics en faveur des quartiers en difficulté (protocole de préfiguration et conventionnement avec l'ANRU) et pour le traitement de l'habitat privé dégradé (ANAH), dans une logique de renouvellement urbain global ;
- En 2016, une étude flash proposée par Grand Paris Aménagement vise à vérifier l'opportunité de mettre en œuvre une opération d'aménagement portant à la fois sur la requalification des espaces publics, l'amélioration et la diversification de l'offre de logement, et la lutte contre l'habitat indigne. Fin 2016, en accord avec la ville, Grand Paris Aménagement prend l'initiative de l'opération d'aménagement et de la réalisation de toutes les études nécessaires à la construction d'un projet urbain partagé ;
- Entre janvier 2018 et juillet 2019, les principes structurants du projet urbain font l'objet d'une concertation préalable, au cours de laquelle les participants formulent des préconisations. A la suite, une stratégie d'intervention est élaborée par GPA en collaboration avec les services communaux, permettant de déposer un dossier auprès de l'ANRU en 2019 pour aboutir à une convention pluriannuelle de renouvellement urbain faisant l'objet de subventions ;
- En 2019, le projet de renouvellement urbain du quartier du Village n'est pas soumis à évaluation environnementale ;
- Un protocole de partenariat établi entre la Ville et GPA est signé le 13 mars 2020 afin de permettre la poursuite des études nécessaires à la consolidation du projet urbain. Grand Paris Aménagement (GPA), accompagné du bureau d'étude Champ Libre, élabore un plan-guide en concertation et en accord avec Villiers-le-Bel ;
- La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Village est créée par arrêté préfectoral n°2021-16 236 en date du 18 mars 2021. Le conseil municipal de Villiers-le-Bel avait émis un avis favorable sur le dossier de création de la ZAC du Village par délibération du 25 septembre 2020 ;
- Courant 2022, le dossier de réalisation de la ZAC du Village et la convention de gouvernance établie entre GPA et la Ville de Villiers-le-Bel, ont fait l'objet de délibérations municipales. Ces dernières marquent l'entrée du projet urbain dans sa mise en œuvre opérationnelle.

Cette opération a fait l'objet d'un protocole opérationnel signé par l'Etat (DRIHL), l'ARS, l'ANAH, la Ville et la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France (CARPF) le 12 juillet 2017. Elle a donné lieu à la signature d'une convention NPNRU en mars 2023.

Le projet de la ZAC du Village et ses objectifs :

Malgré les efforts déjà engagés et la mobilisation de nombreux dispositifs pour créer les conditions d'une transformation durable qui préserve son patrimoine et son identité villageoise, le cœur du centre-ancien de Villiers-le-Bel apparaît aujourd'hui dégradé et inadapté aux attentes et aux besoins des habitants actuels et potentiels.

Cette déqualification continue du Village depuis de nombreuses années se manifeste notamment par :

- ❖ Une dégradation des conditions d'habitat et une détérioration du patrimoine : parc locatif de mauvaise qualité en lien avec des divisions de logements ou la transformation de locaux inadaptés, suroccupation des logements, bâti en mauvais état voire insalubres, développement des marchands de sommeil...,

- ❖ Une fragilisation économique et sociale des ménages,
- ❖ Une déprise de l'offre commerciale : fermeture sans remplacement de commerces et services, paupérisation de l'offre, délabrement des devantures...,
- ❖ Un besoin de renouvellement et de recomposition des espaces publics.

La mise en œuvre de la ZAC du Village apparaît donc indispensable pour enrayer la dégradation du quartier, réinvestir le centre-ancien et lui permettre de retrouver une attractivité. Le projet de rénovation urbaine globale et cohérente qu'elle porte sur un site d'une superficie d'environ 80 000 m², délimité par les rues Gambetta au Nord, Louise Michel à l'Est, du Pressoir au Sud, Pasteur et Thomas Couture à l'Ouest, a pour ambitions :

- De constituer une zone d'intensification urbaine pour renforcer et restructurer la polarité,
- De résorber l'habitat indigne/dégradé et d'améliorer/adapter l'habitat ancien,
- De répondre aux besoins en logement, principalement pour les ménages locaux, en renouvelant et en diversifiant l'offre (60% de collectifs, 30% de semi-individuel, 10% d'individuels, tailles variées), et en permettant les parcours résidentiels (65% accession libre, 20% accession sociale, 15% locatif social),
- De rénover et requalifier les espaces publics,
- D'améliorer et dynamiser l'offre commerciale et de services,
- De travailler les liens inter-quartiers et de requalifier les entrées à l'Est comme à l'Ouest,
- De respecter les caractéristiques urbaines villageoises et de conserver son identité en mettant en valeur le patrimoine paysager et bâti. Une attention particulière sera portée sur le traitement des façades et plus globalement sur l'architecture qui se voudra soignée,
- De porter un développement durable respectant la biodiversité,
- De doter le Village d'une nouvelle image.

Présenté dans le dossier de DUP, il se traduit dans un plan-guide au service d'une opération d'aménagement en dentelle pour tenir compte de l'existant, s'appuyant sur les espaces publics en place, mobilisant les dents creuses, préservant la trame parcellaire du Village et maintenant des bâtiments caractéristiques.

Ainsi, les éléments patrimoniaux qui font la richesse et le caractère de ce secteur sont préservés et valorisés. Situé dans un périmètre de monuments historiques (proximité de l'église Saint-Didier, du puits gallo-romain et d'une demeure du XVIII^e siècle), le projet doit respecter les préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le projet s'articule ainsi autour de 3 secteurs opérationnels : secteur Mairie, secteur Pressoir-Gambetta Ouest et secteur Pressoir-Gambetta Est.

La ZAC du Village d'une superficie d'environ 6,5 ha prévoit la réalisation d'un programme mixte comprenant :

- La démolition d'environ 14 logements dégradés ;
- La construction d'environ 400 logements ;
- Une surface de plancher d'environ 31 760 m² de SDP, comportant un programme mixte :
 - Environ 26 870 m² de SDP logements neufs, soit près de 400 logements, pour une répartition envisagée s'adaptant aux souhaits exprimés et objectifs urbains préconisés :

Diversification des formes urbaines en harmonie avec le caractère villageois : 90% collectif et intermédiaire (environ 370 logements), 7% individuel (environ 30 logements) ;

Diversification de la taille des logements en répondant principalement aux besoins des ménages locaux mais également, de manière marginale, à d'autres ménages ;

Répartition par segments pour permettre les parcours résidentiels : 65 % accession libre, 20 % accession sociale, 15 % locatif social ;

- Environ 2.810 m² de SDP en logements réhabilités, soit 39 logements, dans des bâtiments choisis en concertation avec l'ABF (DRAC) ;
- Environ 2.080 m² de SDP (dont 700 m² SDP réhabilités) destinés à des commerces, services et activités, équipements publics ;
- Des aires de stationnement public, totalisant environ 100 places et permettant de reconstituer l'offre existante. La capacité du parking des Pâtisseries est toutefois légèrement réduite pour davantage de cohérence avec le tissu existant et pour tenir compte du prochain départ de services municipaux actuellement à proximité.

Le projet de renouvellement urbain de la ZAC du Village est encadré par un plan-guide.

Les principes directeurs du plan-guide, validé en janvier 2023 par l'Architecte des bâtiments de France et par la Ville sont : Une densification respectueuse dans un environnement patrimonial, une trame viaire apaisée, une trame paysagère révélée, une mixité fonctionnelle adaptable.

Concertation préalable avec le public :

Une démarche de concertation sur le projet de renouvellement urbain du Village avait eu lieu en 2019 et avait fait l'objet d'un « Compte-rendu de la Réunion Publique de Restitution de la Démarche de Concertation préalable au dépôt du dossier de création de ZAC » qui est une pièce en annexe du dossier d'enquête initial. L'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, tel que modifié par l'article 40 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, prévoit que les procédures de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme soumises à évaluation environnementale doivent faire l'objet d'une concertation préalable. La procédure de mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel avec le projet de ZAC du Village est donc soumise à une concertation préalable.

La concertation a eu lieu du 22 mars au 10 juin 2022, et a fait l'objet d'un bilan.

Les décisions prises à l'issue de l'enquête publique :

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable. En l'espèce, elle sera prise par arrêté du Préfet du Val d'Oise.

Cette déclaration d'utilité publique peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa publication. L'acte prononçant la déclaration d'utilité publique précise le délai dans lequel l'expropriation devra être réalisée, qui ne peut excéder cinq ans.

La DUP étant prise au profit d'un établissement public de l'Etat, elle tiendra lieu de déclaration de projet. La DUP emporte également mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel.

2. Déroulement et enseignements de l'enquête ; appréciation du projet par le commissaire enquêteur

Mes conclusions se fondent sur les points suivants :

2.1. Sur la procédure adoptée

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) est constituée conformément aux dispositions des articles L. 110-1, R. 112-4, R. 112-6 et R. 112.7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Elle a pour objet un projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village à Villiers-le-Bel, mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC).

Je note qu'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est motivée par la nécessité d'une maîtrise du foncier pour la réalisation du projet ZAC du Village.

Le projet nécessite également la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel, afin de faire évoluer les dispositions du PLU, et de permettre la réalisation de l'opération d'aménagement du Village. La DUP valant mise en compatibilité du PLU est sollicitée au bénéfice de GRAND PARIS AMENAGEMENT. Il est donc nécessaire de faire porter l'enquête publique à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur le projet de mise en compatibilité.

En application de l'article L.153-55 du code de l'urbanisme, lorsque la déclaration d'utilité publique emporte mise en compatibilité du document d'urbanisme, l'enquête publique est organisée conformément au chapitre III du titre II du Livre Ier du code de l'environnement.

En application de l'article L.123-6 du code de l'environnement, une enquête publique unique est ainsi conduite par l'autorité administrative compétente de l'Etat, conformément aux dispositions du code de l'Environnement.

La procédure adoptée est donc conforme aux textes.

2.2. Sur le dossier de DUP

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public était complet. Les informations nécessaires pour la compréhension de l'enquête publique, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique concernant le projet d'aménagement de la ZAC du Village, étaient présentes dans le dossier d'enquête.

La note de présentation du dossier d'enquête, ainsi que les sous-dossiers de mise en compatibilité du PLU et son résumé non technique de l'évaluation environnementale, sont précis et permettent au public de bien comprendre le projet.

J'ai demandé d'ajouter 4 pièces supplémentaires, en plus du dossier initial :

- Avis Agence Régionale de Santé (ARS) d'Ile de France du 23 août 2023 ;
- Procès-Verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées du 21 septembre 2023 ;
- Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France du 29 novembre 2023 ;
- La note de rappels du contexte urbain, historique et réglementaire établie par GPA en décembre 2023.

Le dossier d'enquête final a bien été modifié et complété suite à mes demandes, avant le début de l'enquête.

En information complémentaire, à la demande du commissaire enquêteur, il m'a été fourni l'avis des domaines.

L'ensemble des documents, bien organisé, permet d'appréhender globalement l'objet de l'enquête publique et ses enjeux dans de bonnes conditions.

Cependant, les SDP (Surface De Plancher) du projet sont différentes suivant les pièces du dossier d'enquête : la notice explicative pièce 2.1, le document de MEC du PLU pièce 3.1 du 4/04/2023. Il conviendra de préciser les SDP de la dernière version du programme d'aménagement : Total, logements neufs, logements réhabilités, destinés aux commerces, services et activités, compte tenu des valeurs maximales suite aux échanges menés

entre les services de la Ville, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

2.3. Sur l'information du public et le déroulement de l'enquête publique

Les modalités d'organisation de l'enquête publique unique sont définies par l'arrêté du Préfet du Val d'Oise n°2024-17611 du 1 février 2024 portant l'ouverture de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée sur 33 jours consécutifs, du 26 février au 29 mars 2024, il m'apparaît que :

- La publicité par affichage a été apposée dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête publique, ce qui a été attesté par constat d'huissier les 8 février, 29 février, et le 29 mars et par les deux certificats administratifs du Maire de Villiers-le Bel ;
- La publicité dans les journaux a été effectuée deux fois dans Le Parisien 95 et dans la Gazette du Val d'Oise, conformément aux délais de la réglementation ;
- La publicité a été assurée sur les sites internet de la préfecture du Val d'Oise et de la ville de Villiers-le-Bel ainsi que sur un panneau lumineux en face de la mairie et la Ville a fait état de l'enquête publique dans son magazine « Villiers-le-Bel infos » n°215 de mars 2024 ;
- Le dossier et le registre papiers relatifs à l'enquête publique ont été mis à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au public des bureaux de la Mairie de Villiers-le-Bel ;
- L'arrêté, l'avis d'enquête publique ainsi que le dossier d'enquête publique étaient consultables :
 - Sur le site dédié au projet • <https://www.registre-numerique.fr/zac-du-village>
 - Sur le site internet de la préfecture du Val d'Oise.
 - <https://www.val-doise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-et-construction/Urbanisme-Planification-Logement/Les-declarations-d-utilite-publique/DUP>
 - Vers un lien internet depuis le site internet de la ville de Villiers-le-Bel :
 - <https://www.ville-villiers-le-bel.fr/1694/agir-ensemble/amenageons-la-ville/enquetes-publiques-durbanisme.htm>
 - Un accès numérique au dossier a été également garanti au siège de l'enquête via un poste informatique mis gratuitement à disposition du public en Mairie.
- Les documents relatifs à l'enquête publique ont assuré une bonne perception des enjeux du projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village et pouvant faire l'objet d'une DUP. Ils donnent une vision claire de l'aménagement projeté du site.
- Les observations pouvaient être consultées et déposées sur le registre numérique : <https://www.registre-numerique.fr/zac-du-village> ;
- Elles étaient également consultables et pouvaient être déposées sur le registre papier et sur un poste informatique, en Mairie, siège de l'enquête publique ;
- J'ai tenu, comme prévu dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, 5 permanences en présentiel en Mairie avec un bureau permettant un bon accueil du public ;
- Les termes de l'arrêté du Préfet du Val d'Oise ayant prescrit l'enquête publique afin de permettre l'accès à l'information ont été respectés selon les documents transmis ;
- Je n'ai à rapporter aucun incident notable de nature à perturber le bon déroulement de l'enquête ;
- Une démarche de concertation sur le projet de renouvellement urbain du Village avait eu lieu en 2019 et avait fait l'objet d'un « Compte-rendu de la Réunion Publique de Restitution de la Démarche de Concertation préalable au dépôt du dossier de création de ZAC » qui est une pièce en annexe du dossier d'enquête initial.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, je considère que :

- Les conditions de la mise en place de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur, ainsi que les prescriptions de l'arrêté préfectoral ;
- La composition et le contenu du dossier mis à l'enquête ont été conformes aux textes en vigueur et aisément consultables ;
- L'accès à l'information a permis aux habitants de prendre connaissance du projet pouvant faire l'objet d'une DUP dans de bonnes conditions. Le registre numérique a compté 168 visiteurs, 292 visualisations de documents et 305 téléchargements.

2.4. Sur la participation et les observations du public

Les principaux intéressés par la procédure de DUP, de MEC du PLU et parcellaire, les propriétaires contactés par les notifications individuelles d'expropriation, les habitants des Villiers-le-Bel et le public concerné ont, dans le temps de l'enquête, pu faire connaître par écrit leurs observations ou propositions.

Il y a eu 16 observations au total, hors doublons, dont 7 relatives à la DUP emportant la MEC du PLU et 9 relatives à l'enquête parcellaire (sur un total de 23 parcelles numérotées sur le plan parcellaire).

L'enquête publique s'est achevée avec une présence régulière du public à mes permanences. Il y a eu 17 visites aux 5 permanences.

A l'issue de la clôture de l'enquête publique, j'ai dressé un procès-verbal de synthèse des observations du public, que j'ai remis aux représentants du maître d'ouvrage GPA dans les locaux de la mairie de Villiers-le-Bel, lors d'une réunion de restitution organisée le 5 avril 2024. J'y ai mis en exergue les principaux thèmes des observations.

Les observations ont été examinées, ainsi que mes propres remarques. Il a été ensuite convenu du planning de rendu du mémoire en réponse de l'aménageur GPA.

Les représentants de l'aménageur GPA ont bien compris les questions exprimées par le public et par moi-même et l'importance des réponses qui sont intégrées dans le rapport.

2.5. Sur les réponses du maître d'ouvrage aux observations du public

Par mail en date du 19 avril 2024, le maître d'ouvrage, GPA, a transmis au commissaire enquêteur son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public et aux remarques du commissaire enquêteur (voir en annexe).

Les réponses du maître d'ouvrage aux observations du public complètent l'information nécessaire à la bonne compréhension du projet. **Ces réponses sont complètes et argumentées** concernant notamment :

- L'attachement au logement et au quartier, le périmètre de la DUP, les contre-propositions
- Le besoin de commerces, de service public, de formation
- La densification
- L'environnement urbain et paysager
- Les nuisances sonores liées au trafic aérien
- Le projet de rénovation urbaine et le programme de logements
- Le déroulement de la procédure d'expropriation, privilégiant un accord amiable.
- Les demandes d'accord amiables
- Le stationnement
- Les propositions de relogement pour les locataires

Cependant, concernant les SDP Surface de Plancher du programme, notamment celles destinées aux commerces, services et autres activités, les chiffres donnés par GPA diffèrent suivant les réponses.

2.6. Sur l'avis de l'Autorité environnementale

En 2019, le projet de renouvellement urbain du quartier du Village n'est pas soumis à évaluation environnementale (Décision n°DRIEE-SDDTE-2019 du 24/01/2019, la Préfecture de la Région Ile de France).

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par le préfet du Val d'Oise pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Villiers-le-Bel (95) à l'occasion de sa mise en comptabilité par déclaration d'utilité publique et sur son rapport de présentation daté du 4 avril 2023.

Le PLU de Villiers-le-Bel est soumis, à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme.

Cette saisine étant conforme à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 29 août 2023.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 07 septembre 2023. Sa réponse du 18 septembre 2023 est prise en compte dans l'avis de la MRAe.

La procédure de saisine de l'Autorité environnementale et de consultation de l'Agence Régionale de Santé est donc conforme aux textes.

Je mentionne ici cet avis de la MRAE qui n'est pas directement lié au projet de ZAC du Village et à son utilité publique mais bien à la mise en compatibilité du PLU car il éclaire sur les principaux enjeux environnementaux.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent l'exposition des populations aux pollutions sonores, les déplacements et le stationnement.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- Démontrer la compatibilité du projet de PLU avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, à laquelle appartient Villiers-le-Bel, notamment en termes de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre et d'augmentation de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables et de démontrer précisément en quoi l'augmentation des populations exposées au bruit en zone C du plan d'exposition au bruit permise par la mise en compatibilité du projet de PLU est compatible avec le PCAET de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, notamment en termes de réduction des nuisances liées au trafic routier, ferroviaire et aérien ;
- Réaliser une campagne de mesures des niveaux sonores à l'état initial et une modélisation des niveaux de bruit à l'état projeté pour évaluer précisément l'exposition des futurs habitants et usagers aux pollutions sonores et prévoir des mesures ERC adaptées aux résultats de la modélisation ;
- Réaliser une étude permettant de préciser les parts modales attendues sur le quartier du Village et le potentiel de développement des modes alternatifs aux déplacements motorisés individuels afin d'établir une stratégie de mobilité répondant aux besoins des populations et favorisant l'usage de ces modes alternatifs.

Lors de mes visites sur le terrain, j'ai pu apprécier que l'exposition des populations aux nuisances sonores, les déplacements et le stationnement sont bien des incidences environnementales critiques.

2.7. Sur l'avis des Personnes Publiques Associées

La DUP emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de consultation des Personnes Publiques Associées (PPA). Une simple réunion d'examen conjoint avec les PPA est prévue par le code de l'urbanisme (article L. 153-54-2° du code de l'urbanisme).

La réunion d'examen conjoint s'est tenue le 21/09/2023 en présence de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Val d'Oise, du Conseil Départemental du Val d'Oise, de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CA RPF), de la Commune de Villiers-le-Bel, de la Commune de Sarcelles, de Grand Paris Aménagement, de ENEDIS, du bureau d'études CODRA et de l'urbaniste mandataire Champ Libre.

La DDT a transmis le 19/09/2023, avant la réunion, un courriel avec ses remarques et ses points d'amélioration. Celui-ci contenait des remarques sur la forme des pièces du dossier et une remarque sur les volets

mobilité/déplacement et stationnement en recommandant de présenter les éléments d'intermodalité avec la gare du RER D « Villiers-le-Bel-Gonesse-Arnouville » et en demandant des précisions sur le nombre de places de stationnement ainsi que sur le stationnement vélo et les bornes pour la recharge de véhicules électriques.

Le Procès-Verbal de la réunion fait état des remarques suivantes, en plus de celles du courriel de la DDT :

La CA RPF et la DDT demandent des précisions et une clarification sur le décompte du nombre de logements en zone UAZ.cdt par rapport au Contrat de développement territorial (CDT).

Les principaux points de l'avis de l'ARS ont été rappelés et GPA a donné des éléments de réponse.

Suite à la question de la Commune de Sarcelles, il est précisé que la Commune de Villiers-le-Bel n'a pas prévu d'appliquer le droit de préemption sur les commerces. Le Conseil départemental a confirmé ensuite le 9/10/2023 n'émettre aucune remarque particulière.

Aucune de ces questions ou remarques ne met globalement en jeu le projet présenté et la procédure DUP emportant mise en compatibilité du PLU a bien été respectée concernant cette réunion conjointe.

2.8. Sur les remarques du commissaire enquêteur et les réponses apportées

Par mail en date du 19 avril 2024, le maître d'ouvrage, GPA, a transmis au commissaire enquêteur son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public et aux remarques du commissaire enquêteur (voir en annexe).

Les réponses aux remarques du commissaire enquêteur sont complètes et s'accompagnent d'un engagement du maître d'ouvrage :

- En ce qui concerne les nuisances sonores.
- En ce qui concerne la présentation, la stratégie et la précision des aménagements pour les transports en commun et la mobilité douce et à vélo.
- A prendre attache avec les personnes souhaitant un accord amiable, après l'enquête publique.

Cependant, GPA n'a pas répondu à ma demande de précision concernant les bornes de recharge pour les véhicules électriques.

2.9. Sur l'analyse bilancielle de l'utilité publique

2.9.1. L'intérêt général du projet

Le site du Village malgré les dispositifs déjà déployés, subit depuis de nombreuses années une spirale de dégradation qui se manifeste notamment par :

- Une déprise de l'offre commerciale (fermeture et non remplacement des commerces ou services, paupérisation de l'offre, délabrement des devantures existantes, etc.),
- Une dégradation des conditions d'habitat en lien avec une détérioration du patrimoine,
- Une poussée du parc locatif privé de mauvaise qualité,
- Un besoin de restructuration des espaces publics.

Ces problèmes engendrent des poches d'insalubrité facteurs de déqualification urbaine, et nourrissent un sentiment d'abandon et d'insécurité des habitants du Village. En outre, les indicateurs sociaux montrent également une fragilisation importante des situations sociales et économiques des ménages.

Le mise en œuvre du projet d'aménagement du Village vient répondre aux enjeux de lutte contre la dégradation et la paupérisation du Village et contre l'habitat indigne, et répondre aux besoins de logement, de restauration de son image, de son attractivité et de la qualité de son cadre de vie. Cette rénovation urbaine vise à changer la sociologie du quartier du Village en renforçant la mixité sociale et en y réduisant l'accumulation des fragilités. Villiers-le-Bel compte 53% de logements sociaux et fait partie, dans la région Ile-de-France, des territoires les plus ségrégués en regroupant les foyers les plus pauvres. L'enjeu, notamment dans le quartier du Village, est de favoriser la mixité sociale et une population diversifiée à la fois dans le parc social (classes moyennes) et dans le parc privé (en accession à la propriété). Ainsi, le projet prévoit seulement 15% de logements LLS (Logement Locatif Social) soit 60 logements sur les 400 du programme.

Je n'ai pas constaté d'effort d'analyse des opposants pour exprimer un autre projet urbain viable qui propose une mixité sociale répartie sur la ZAC du Village de Villiers-le-Bel.

Mes visites sur place ont permis de me convaincre de la pertinence du projet par rapport à ces enjeux de redynamisation du quartier du Village de Villiers-le-Bel pour y faire revenir des habitants attirés par la qualité de nouveaux logements et de nouveaux commerces. Un nouveau groupe scolaire sur le Village pour accompagner les nouveaux logements et la démolition-reconstruction du restaurant scolaire est prévu dans le programme NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain), ce qui répond en partie aux besoins de formation exprimés par le public.

Concernant l'environnement urbain et paysager, l'ensemble des constructions et des réhabilitations seront soumises aux prescriptions, opposables au permis de construire, du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales qui garantit le respect des caractéristiques patrimoniales existantes du village. La densité sera bâtie sur la périphérie des ilots, rue Gambetta en continuité de la façade urbaine et rue du Pressoir et l'aménagement des cœurs d'ilots qui associe à la fois logements individuels et semi-individuels le long des ruelles permettra de diversifier l'offre de logement. Ce type d'aménagement est particulièrement pertinent dans le cadre de la ZAC du Village.

La ZAC favorise une approche durable de l'aménagement et en maîtrisant les impacts importants sur le territoire, dans une démarche d'éviter / réduire / compenser ces impacts.

En outre, le projet répond aux objectifs des : Schéma de Cohérence Territoriale SCoT Roissy Pays de France, Schéma Directeur de la Région Ile de France SDRIF, du Plan de Déplacement Urbain PDUIF d'Ile de France, Contrat de Développement Territorial CDT Val de France, Opération de Revitalisation du Territoire ORT de la CA Roissy Pays de France.

Compte tenu de ses actions sur l'environnement, la qualité de vie des habitants, l'économie locale et de sa forte dimension de lutte contre l'habitat indigne, j'en conclus que le projet est justifié et présente donc un intérêt général qui est réel, précis et permanent et l'emporte sur les intérêts personnels.

2.9.2. La nécessité de recourir à l'expropriation

Si le projet se réalise en partie sur du foncier public (plus de 55 % des emprises, hors voiries, sont maîtrisés par la ville et l'EPFIF Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France), certaines propriétés privées sont nécessaires à sa réalisation.

Le nombre important et la structure des propriétés foncières situées dans le périmètre du projet, composées parfois d'indivisions et de copropriétés, rendent impossible une coordination de l'opération dans son ensemble sans une maîtrise foncière publique.

Cela implique nécessairement de recourir à une procédure d'expropriation, qui permettra ainsi de finaliser l'appropriation de l'ensemble des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la ZAC du village et d'éteindre tous droits réels ou personnels existants sur les parcelles objets de l'ordonnance d'expropriation.

Cette procédure d'expropriation n'exclut pas en parallèle la poursuite des démarches d'acquisitions amiables par Grand Paris Aménagement auprès des propriétaires qui continueront tout au long de la procédure.

Je considère que les expropriations envisagées sont nécessaires pour atteindre les objectifs du projet.

2.9.3. Le bilan couts-avantages ; incidences et mesures ERC

Le scénario d'aménagement entraînera une répercussion positive sur le cadre de vie global du quartier notamment par :

- L'amélioration du cadre de vie et du paysage urbain, intégrant la préservation du patrimoine ;
- La réhabilitation et la restructuration du bâti : amélioration et diversification de l'offre de logements, réduction de la consommation d'énergie ;
- L'amélioration des conditions locales de déplacement, en particulier pour les modes actifs et les transports en commun ;
- La valorisation et l'amplification de la trame verte et paysagère locale : augmentation de la nature en ville, consommation d'espaces limitée ;
- L'exposition limitée des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques.

Densification :

Le renouvellement urbain du Village induit une densification maîtrisée du bâti, les prescriptions qualitatives ci-dessous visent à compenser les effets de cette densification :

- Attention particulière porter aux formes d'urbanisme, au traitement des façades et à l'architecture, afin de garantir la cohérence de l'ensemble du secteur, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France ;
- Restructuration du maillage viaire pour faciliter la circulation entre les ilots et les liaisons inter-quartier, améliorer la desserte, le fonctionnement du quartier et les cheminements des modes actifs ;
- Requalification, restructuration et élargissement des espaces publics pour améliorer la mobilité, le confort et la qualité urbaine, intégrer de nouveaux usages, accueillir la trame verte ;
- Renforcement de la prise en compte des recommandations d'isolation acoustique en zone C du PEB ;
- Recherche d'une double orientation, de la protection solaire, de la ventilation et de l'éclairage naturels des logements ;
- Diversification de l'offre de logement ;
- Recomposition et déploiement du cadre verdoyant et de la trame verte, sur espaces publics et privés, y compris en cœur d'îlot, avec de nouveaux alignements d'arbres et conservation d'arbres remarquables protégés ;
- Perméabilité des sols, gestion et infiltration des eaux pluviales favorisés (toiture végétalisée, stockage, traitement de sol appropriée...) ;
- Recomposition du stationnement y compris pour faciliter l'accès au cœur de ville.

La densification est encadrée par le plan-guide et les pièces réglementaires de la ZAC du Village. Le projet de renouvellement est conçu dans la dentelle afin de tenir compte de l'existant. Il est en partie traduit dans l'OAP Centre Ancien qui intègre de nouvelles dispositions et permet de faciliter une bonne intégration urbaine et patrimoniale, constituant ainsi des mesures limitant l'impact paysager.

L'opération projetée répond à l'accroissement de la densité des espaces d'habitat de +15% fixé par le SDRIF à l'horizon 2030. A l'échelle de Villiers-le Bel, le programme immobilier à usage mixte réalisera une part non négligeable de cet objectif.

Il est en effet possible de limiter l'artificialisation des sols, et de réduire l'étalement urbain tout en résorbant le mal-logement : Pour accroître l'offre de logements sans construire à la périphérie de Villiers-le-Bel, il faut un peu plus de densité. Ainsi, il s'agit de densifier en construisant un peu plus de logements à l'hectare dans la zone du Village, en surélevant légèrement les constructions (densification verticale) ou en construisant sur une même parcelle pour rajouter du logement (densification horizontale). Cette densification douce et modérée, qu'elle soit verticale ou horizontale, n'aboutit pas à des constructions de hauteur importante, ni trop concentrées et ne dénaturera pas le visage du centre de Villiers-le-Bel.

Des immeubles de taille intermédiaire (R+2+C) en logement collectif, complétés par des immeubles de taille intermédiaire (R+2+C) en logement semi-individuel et des logements individuels (R+1+C) comme prévu dans le projet du Village de Villiers-le-Bel est un schéma de rénovation urbaine pertinent en cohérence avec l'épannelage générale du quartier. La densité sera bâtie sur la périphérie des ilots, rue Gambetta en continuité de la façade urbaine et rue du Pressoir et l'aménagement des cœurs d'ilots associant à la fois logements individuels et semi-individuels le long des ruelles permettra de diversifier l'offre de logement et de répondre à l'enjeu de mixité sociale.

Enfin, l'arrivée d'habitants supplémentaires est effectivement nécessaire pour soutenir une nouvelle offre de commerces (voir infra).

Environnement urbain et paysager :

La majorité des souplesses d'implantation a donc été intégrée dans les sous-secteurs UAz/UAz.cdt pour permettre ce développement de formes architecturales s'accordant avec les formes historiques. La plupart des mesures prises permettent ainsi de proposer des formes architecturales et urbaines adaptées à l'identité du Village, au contexte, et au projet. Elles peuvent être considérées comme des mesures d'évitement et de réduction.

Dans le nouveau dispositif réglementaire, une attention particulière a également été portée au caractère patrimonial du secteur situé dans un périmètre de monuments historiques. Hormis un bâtiment qui sera

réhabilité, les sous-secteurs UAz et UAz.cdt sont circonscrits au plus juste et évitent les bâtiments remarquables repérés au zonage. Par ailleurs, l'avis obligatoire de l'architecte des bâtiments de France est rappelé dans l'OAP. Globalement, le projet de ZAC s'attache à préserver et valoriser les éléments patrimoniaux qui font la richesse et le caractère du Village. L'Architecte des Bâtiments de France est associé au projet et les nouvelles constructions et les réhabilitations seront soumises aux prescriptions du cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales.

Enfin l'OAP intègre des dispositions compensatrices favorables à la requalification et à l'embellissement des espaces publics.

Alors que le secteur subit une dégradation généralisée et un déficit d'image, les évolutions du PLU, emportées par la DUP, permettent donc un renouvellement urbain, contribuant à son embellissement global.

L'évolution de la trame verte et paysagère conserve une exigence minimum d'espaces verts de pleine terre. Une proportion minimum d'espaces verts dans la marge de recul est même intégrée en sous-secteurs UAz/UAz.cdt, propice au cadre paysager verdoyant. Les Espaces Verts Protégés EVP sont également recomposés à surface quasiment égale (-400m²) et s'y ajoutent de nouveaux arbres remarquables permettant de préserver la qualité paysagère des sites.

Par ailleurs, des mesures compensatoires, favorables à la nature en ville et au redéploiement d'une trame verte et de continuités écologique sont intégrées dans l'OAP Centre Ancien.

L'OAP intègre également de nouvelles mesures favorables à la perméabilité des sols et à la gestion alternative des eaux pluviales.

L'ensemble de ces dispositions (ainsi que le traitement végétal dense et qualitatif des espaces publics prévus dans le projet) contribuera également à limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Stationnement :

L'étude stationnement identifie 184 places de stationnement publique sur le périmètre de la ZAC du Village. 40 places de stationnement seront supprimées. Par ailleurs, le projet d'aménagement d'espace publique prévoit la conservation et la création de 171 places de stationnement. Le projet d'aménagement implique donc la suppression de 13 places de stationnement. Néanmoins, il est nécessaire de prendre en compte que, contrairement à de nombreuses habitations existantes, les constructions neuves respecteront les obligations réglementaires du PLU en matière de stationnement avec 1,2 places de stationnement par logement et 1 place de stationnement par logement social ce qui impliquera une augmentation globale de l'offre de stationnement.

Commerces, services, activités :

La programmation de la ZAC du Village prévoit environ 2080 m² de SDP (dont 700 m² SDP réhabilités) destinés à des commerces, services et activités, équipements publics. Par ailleurs, le programme du NPNRU prévoit sur les différents quartiers de Villiers-Le-Bel (PLM, DLM et Village) la remise à niveau progressive des équipements, et en particulier des équipements scolaires et dédiés à la Petite Enfance, dont la construction d'un nouveau groupe scolaire sur le Village en accompagnement du projet de transformation du site du Village pour répondre aux besoins générés par les nouveaux logements créés dans le cadre de la ZAC et la démolition-reconstruction du restaurant scolaire de l'école Kergomard qui jouxte le périmètre de la ZAC du Village.

Déplacement :

Afin de pallier aux difficultés actuelles, le projet de Bus à Haut Niveau de Service BHNS permettra à horizon 2027/2035 la desserte rapide de l'aéroport Roissy Charles de-Gaulle. Le terminus prévisionnel de la ligne Villiers-le-Bel / Roissypôle sera situé place du général Leclerc et empruntera le boulevard Allende, à proximité directe du Village. Les aménagements cyclables sont aujourd'hui relativement dispersés et ne permettent pas de constituer de véritables continuités d'itinéraires sécurisés qui conduiraient au développement de l'usage du vélo. Le projet d'espace publique de la ZAC Village permettra de désenclaver le quartier en travaillant les liens inter-quartiers et d'améliorer les circulations des mode doux en leur donnant la priorité sur des voies partagées.

Je considère que les avantages attendus du projet sont clairs et pertinents par rapport à la situation clairement dégradée du secteur du Village que j'ai pu constater lors de mes visites de terrain.

2.9.3.1. L'atteinte à la propriété

L'état parcellaire joint au dossier précise les biens objets de la procédure d'expropriation.

L'examen des atteintes à la propriété privée nécessite que les futurs expropriés puissent faire valoir ces atteintes par écrit.

Certains propriétaires des lots inscrits dans l'état parcellaire sont venus aux permanences rencontrer le commissaire enquêteur, mais tous n'ont pas déposé des observations. Neuf propriétaires sur vingt-trois parcelles de l'état parcellaire ont fait des observations dont trois pour faire une demande d'accord amiable et six pour émettre un avis défavorable à l'expropriation et donc la modification du périmètre de la DUP. Les demandes de modification concernent les quatre parcelles AT 242, AT 425, AT 163 et AT 116. Les bâtiments à exproprier ne présentent aucun intérêt architectural ou patrimonial particulier.

Il ressort à l'examen de certaines observations un sentiment fort d'attachement au quartier et à son logement.

Le commissaire enquêteur estime que la nature des constructions existantes, les aménagements décrits dans la demande de DUP et le programme des constructions envisagées sur ces deux secteurs nécessitent l'intervention publique.

Aucune des constructions existantes n'est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ni classée. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France a été pris en compte.

Après avoir visité plusieurs fois les lieux, je considère que l'état dégradé des constructions existantes et décrites dans le dossier d'enquête justifie une intervention publique qui doit permettre la réalisation d'un programme d'intérêt général et l'accompagnement des aménagements publics inscrits au programme de la ZAC.

L'atteinte à la propriété privée est réduite à ce stade du projet, qui intervient après les nombreux dispositifs mis en place ces dernières années et qui n'ont, malgré tout, pas arrêté la dégradation du quartier du Village.

Si le projet se réalise en partie sur du foncier public (plus de 55 % des emprises, hors voiries, sont maîtrisés par la ville, l'EPFIF, Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, et maintenant GPA), certaines propriétés privées sont nécessaires à sa réalisation.

La totalité de l'emprise générale indiquée dans l'état parcellaire est de 7566 m² soit 12 % de la surface de la ZAC ou celle du périmètre de la DUP (6,5 ha). Le périmètre de la ZAC intègre les parcelles d'ores et déjà acquises par Grand Paris Aménagement, les voiries et d'autres parcelles qui n'ont pas nécessité d'être acquises dans le cadre du projet de ZAC. Les quatre parcelles AT 242, AT 425, AT 163 et AT 116, que leurs propriétaires souhaitent retirer, ont une emprise cumulée de 4674 m² soit 7% du périmètre de la DUP.

Ainsi, les atteintes à la propriété privées nécessaires à la réalisation du projet ne sont pas excessives. Trois propriétaires ont d'ores et déjà fait part de leur demande de discussion avec GPA pour céder à l'amiable les parcelles leur appartenant. Les six observations restantes relatives au périmètre du projet (quatre parcelles à retirer), n'affectent pas son caractère d'opération d'ensemble et ne remettent pas en cause son bien-fondé, qu'elles soient, ou non, prises en compte.

Ainsi, je ne retiens pas les demandes de modification de quatre parcelles (sur vingt-trois) du périmètre de DUP et je considère que le périmètre de la DUP doit permettre la réalisation d'un aménagement d'intérêt général, cohérent et rationnel, primant sur un nombre limité d'intérêts particuliers.

2.9.3.2. L'atteinte à la santé

Le 23 août 2023, l'Agence Régionale de Santé (ARS) d'Ile-de-France a émis un avis favorable pour le projet de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant mise en compatibilité du PLU (Aménagement de la ZAC).

L'ARS constate que le projet aborde globalement l'ensemble des enjeux sanitaires, même si les différentes études techniques restent à produire concernant la pollution des sols, l'environnement sonore, le trafic routier, air et santé, etc.

J'ai demandé à GPA et j'ai reçu le courrier de l'autorisation au titre de la « loi sur l'eau » du projet, confirmée par la DDT de la Préfecture du Val d'Oise le 3/05/2022. GPA se conforme aux dispositions prises relatives à la qualité des eaux et au rejet des eaux pluviales.

Si la DUP est prononcée, le projet d'aménagement devra étudier, de façon détaillée, l'ensemble des enjeux sanitaires évoqués dans l'avis de l'ARS. J'en conclus que, si les recommandations sanitaires de l'ARS sont respectées, il n'y aura pas d'atteinte à la santé.

La commune est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de Roissy et le PGS de l'aéroport de Roissy-CDG. Le PEB permet de fixer des règles d'urbanisme très strictes dans un périmètre défini afin de ne pas exposer de nouvelles populations aux nuisances sonores aéroportuaires. Le site de la ZAC est classé :

- Au Nord-Ouest, en zone C, considérée comme une zone de bruit modéré où des constructions individuelles non groupées sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur déjà urbanisé, desservi par des équipements publics et de n'accroître que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
- Au Sud-Est, en zone D, où toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées.

L'avenant n°2 au Contrat de Développement Territorial CDT autorise 378 nouveaux logements en zone C. Environ 400 logements sont prévus en sous-secteurs UAz/UAz.cdt dont 130 en zone C du PEB (consommation actuelle prévue vis-à-vis de l'avenant CDT) et 270 en zone D du PEB (pour ce dernier, sans contrainte de densification mais avec des prescriptions renforcées d'isolation acoustique). L'opération se développe donc partiellement et de façon minoritaire en zone C du PEB et de façon plus conséquente en zone D. L'augmentation de la programmation se fait globalement en zone D du PEB en valorisant les parcelles sous-utilisées et non soumises aux nuisances sonores.

La densification prévue par la ZAC et la mise en compatibilité du PLU par déclaration d'utilité publique respecte le cadre réglementaire du code de l'urbanisme et du Contrat de Développement Territorial Val de France / Gonesse / Bonneuil. La prise en compte des recommandations d'isolation acoustique déjà annexées au règlement du PLU est renforcée pour les futurs projets de construction. Elle s'ajoute au règlement de la zone UA qui prescrit une isolation acoustique renforcée a minima de 40Db.

Je prends note que GPA s'engage à ce que les opérateurs immobiliers soient systématiquement accompagnés d'un bureau d'études acoustique et ce dès le stade Permis de Construire (PC). Une note précisant les dispositions projetées pour limiter l'impact des nuisances acoustiques sera produite au stade PC. Il est demandé dans le cadre de la certification NF Habitat HQE, 2 points sur l'exigence QA.

Enfin, située relativement loin de l'agglomération parisienne, en limite d'urbanisation et à proximité d'espaces agricoles et naturels, Villiers-le-Bel est de manière générale assez épargnée par les pollutions atmosphériques, sauf lors de pics de pollution se propageant à l'ensemble de l'Île-de-France. En raison du caractère diffus des pollutions atmosphériques, leur gestion au niveau local est très limitée.

2.9.3.3. L'atteinte à l'environnement

En 2019, le projet de renouvellement urbain du quartier du Village n'est pas soumis à évaluation environnementale (Décision n°DRIEE-SDDTE-2019 du 24/01/2019).

L'étude d'impact jointe à la demande de mise en compatibilité du PLU emportée par la DUP a fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 29/11/2023. La MRAe a fait huit recommandations qui n'ont pas fait l'objet d'un mémoire en réponse du porteur de projet avant l'enquête publique, conformément aux textes législatifs et réglementaires. Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent l'exposition des populations aux pollutions sonores, les déplacements et le stationnement.

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête et des réponses de l'aménageur aux observations du public et à mes remarques, il m'apparaît que les principaux impacts environnementaux ont bien été pris en compte.

Le maître d'ouvrage, dans ses réponses, a pris des engagements concernant les prescriptions renforcées d'isolation acoustique des bâtiments, d'orientation des logements, de protections solaires des façades.

Concernant la question particulière des nuisances sonores, voir le § ci-dessus « atteinte à la santé ».

Concernant la question particulière des déplacements et du stationnement, voir le § ci-dessus « bilan coûts-avantages ; incidences et mesures ERC ».

J'estime que les engagements du maître d'ouvrage permettront de concilier renouvellement urbain et qualité de vie pour les futurs habitants du quartier du Village.

Cependant, je considère qu'une précision sur la stratégie d'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques est nécessaire pour compléter le volet mobilité du projet et accompagner les évolutions des modes de déplacement d'une nouvelle population habitant la ZAC du Village, également concernée par la pollution de l'air, et entraînant une demande croissante à cet égard.

Enfin, pour les riverains restant sur le site, ils seront soumis aux nuisances générées par les travaux. Néanmoins, il est prévu un phasage des travaux et l'élaboration d'une charte « chantier à faibles nuisances » afin de limiter l'impact des travaux sur l'ensemble du Village.

2.9.3.4. Les inconvénients sociaux

Les occupants, à condition d'être régulièrement titrés et de bonne foi, peuvent s'ils en font la demande, se voir proposer des offres de relogement correspondantes à leur situation familiale et à leurs ressources, dans la même commune ou dans une commune limitrophe.

Dans le cadre de cette procédure, il sera fait au moins deux offres de relogement à tous les occupants (titrés et de bonne foi), de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte (article L.314-2 du code de l'urbanisme).

Pour certaines des situations les plus complexes, des accompagnements sociaux seront déclenchés. Ces accompagnements s'inscrivent dans le cadre de la mise en œuvre d'une démarche de relogement. Ils permettent la prise en charge personnalisée de ménages présentant une situation fragile et complexe (personnes âgées dépendantes, personnes dont l'état de santé est dégradé, situation de suroccupation, endettement, procédures contentieuses en cours...).

La réalisation des enquêtes sociales va permettre d'avoir une vision plus complète des problématiques sociales rencontrées sur site :

- Recueillir les caractéristiques socio-économiques relatives aux habitants du quartier ;
- Recenser les souhaits et les attentes des ménages en termes de relogement ;
- Identifier d'éventuels freins au relogement et des situations sociales fragiles nécessitant l'engagement d'une démarche spécifique d'accompagnement social.

En permettant le départ de résidents du quartier, vivant dans des conditions parfois dégradées, et leur relogement, le cas échéant, le projet intègre donc une forte dimension de lutte contre l'habitat indigne.

Dans la limite des disponibilités offertes sur le territoire de la commune de Villiers-le-Bel, les commerçants et artisans régulièrement inscrits, bénéficieront, s'ils le désirent, d'un droit de priorité pour l'accès aux locaux à proximité de l'opération destinés à permettre leur réinstallation.

Au vu des engagements ci-dessus de GPA exposés dans le dossier d'enquête et de l'engagement de GPA, dans sa réponse aux observations du public, de proposer des relogements pour les locataires, je considère que les inconvénients sociaux de l'expropriation seront maîtrisés et limités.

2.9.3.5. Cout financier

L'appréciation sommaire des dépenses jointe au dossier d'enquête fait apparaître un montant global d'environ 40.000.000 € HT dont la plus grande partie est 17.950.000 € HT d'acquisitions foncières (valeur octobre 2021).

Conformément à la procédure d'enquête publique, préalable à une Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire, la direction des Domaines a bien été consultée avant le début de l'enquête publique.

L'avis des Domaines, que j'ai demandé et reçu, délivré en date du 21/11/2022, donne une estimation sommaire et globale concernant le coût d'acquisition de 17.200.000 € HT, confirmant celui de l'appréciation sommaire.

La programmation prévue se justifie également par les coûts de démolitions de bâtis dégradés, des actions de réhabilitations de plusieurs constructions et par la requalification complète de l'espace public, dans un objectif global favorable aux modes actifs (piétons-vélos) et de végétalisation.

J'estime que le bilan prévisionnel prend bien en compte le montant des acquisitions foncières pour un montant proche des valeurs de marché de biens comparables et situés dans la zone Centre-Village de Villiers-le-Bel et aussi que la programmation du projet permet un cout global qui ne paraît pas excessif par rapport au nombre et à la superficie des parcelles concernées, ainsi qu'aux divers aménagements d'un site délaissé.

2.9.4. Le choix des terrains

La nécessité du choix des terrains est démontrée par le périmètre de la ZAC du Village. Le site étant très contraint avec un parcellaire complexe, un aménagement « en dentelle » est nécessaire et seule une maîtrise totale publique permet le développement d'un projet de qualité au bénéfice de l'intérêt général.

2.9.5. La compatibilité avec le PLU existant

Le plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-Le-Bel ne permettant pas de réaliser le projet de ZAC, cela nécessite la mise en compatibilité du PLU. **Je constate qu'il est donc nécessaire de faire porter l'enquête publique à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur le projet de mise en compatibilité.**

La mise en compatibilité du PLU avec la ZAC du Village fait évoluer le PLU sans remettre en cause les orientations générales du plan d'aménagement et de développement durable (PADD), qui ne fait l'objet d'aucune modification.

En effet « pour accueillir de nouveaux habitants et promouvoir la mixité sociale et urbaine » ce dernier a pour objectif de « permettre la mutation du tissu urbain existant » en visant notamment « la mise en œuvre d'un projet urbain global sur le Village intégrant le bâti privé et les espaces publics et contribuant à un apport diversifié d'habitants, favorables au développement du commerce de proximité ». Il cherche également à « assurer la production de nouveaux logements » en « attirant des habitants supplémentaires dans le Village par des opérations de rénovation de bâtis, mais aussi par une réhabilitation plus globale du secteur ».

Je considère qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, la mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel est cohérente avec les orientations développées dans le PADD et y répond de façon satisfaisante.

3. Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

A l'issue de l'enquête publique ayant duré 33 jours consécutifs, après :

- L'étude en détail des différents documents du dossier présentés à l'enquête ;
- La présentation du projet par les représentants de GPA et la Mairie ;
- Les repérages sur place du quartier et des emprises du projet lors de mes visites sur le terrain ;
- L'écoute attentive des questions du public et l'analyse de ses observations et propositions ;
- La communication au maître d'ouvrage, dans un procès-verbal, des observations et propositions du public et des remarques du commissaire enquêteur ;
- L'étude et l'analyse des réponses détaillées du maître d'ouvrage.

Sur la forme et la procédure de l'enquête publique, j'estime que :

- Les conditions de déroulement de l'enquête publique ont respecté la législation et la réglementation en vigueur en ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, les panneaux d'affichages administratifs, et les notifications individuelles aux propriétaires concernés par l'état parcellaire ;
- La Mairie a procédé à l'affichage de l'avis d'enquête et des notifications individuelles non retirées, que le commissaire enquêteur a pu constater ;
- Le dossier final soumis à l'enquête publique environnementale unique, préalable à la DUP, emportant la MEC du PLU et parcellaire, était complet et comportait les informations nécessaires à la compréhension du projet d'aménagement proposé sur la ZAC du Village de Villiers-le-Bel. Les SDP (Surface De Plancher) du projet sont à préciser ;
- Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles ;
- Le public a pu prendre connaissance des dossiers, s'exprimer et formuler des observations ;
- La direction des Domaines a été consultée préalablement à l'ouverture de l'enquête.

Sur le fond de l'enquête publique, j'estime que :

- L'origine et l'objectif de l'enquête publique unique ont été clairement exposés ;
- Le nombre de participants à cette enquête a été continu ; j'ai eu dix-sept visites à l'occasion de mes cinq permanences, et seize observations ont été formulées dans les registres papier et dématérialisé ;
- Le projet d'aménagement de la ZAC du Village de Villiers-le-Bel nécessite une mise en compatibilité de son PLU, sans modification du PADD ;
- Compte tenu de ses actions sur l'environnement, la qualité de vie des habitants, l'économie locale et de sa forte dimension de lutte contre l'habitat dégradé ou indigne, j'en conclus que le projet est justifié et présente donc un intérêt général qui est réel, précis et permanent et l'emporte sur les intérêts personnels ;
- Le projet d'aménagement doit permettre de reconstituer une offre de logement de 400 logements. La programmation proposée diversifiée, en comprenant à la fois une offre en accession libre et sociale ainsi qu'une offre locative libre, intermédiaire et sociale, permettra de répondre aux besoins endogènes et exogènes du territoire ;
- La programmation de la ZAC du Village prévoit environ 2080 m² (à confirmer) de SDP (dont 700 m² SDP réhabilités) destinés à des commerces, services et activités, équipements publics dont la construction d'un

nouveau groupe scolaire sur le Village et la démolition–reconstruction d’un restaurant scolaire qui jouxte le périmètre de la ZAC du Village ;

- Une augmentation globale de l’offre de stationnement ;
- En somme, le projet est utile, rationnel et cohérent ;
- Les demandes de modification du périmètre de la DUP pour 4 parcelles ont fait l’objet de réponses claires du maître d’ouvrage ;
- **L’analyse bilancielle démontre des atteintes faibles :**
 - L’atteinte à la propriété privée est réduite à ce stade du projet, intervenant après la conduite dans la durée d’une politique d’acquisition amiable par GPA ; l’atteinte à la propriété privée est à présent limitée : En effet, La totalité de l’emprise générale indiquée dans l’état parcellaire est de 7566 m² soit 12 % de la surface de la ZAC ou celle du périmètre de la DUP (6,5 ha). Les quatre parcelles que leurs propriétaires souhaitent retirer, ont une emprise cumulée de 4674 m² soit 7% du périmètre de la DUP.
 - Les atteintes à la santé humaine sont prises en compte dans les engagements pris par le maître d’ouvrage en réponse aux observations du public et aux remarques du commissaire enquêteur concernant notamment la limitation d’exposition des habitants aux nuisances sonores liées au trafic aérien. En outre, si les recommandations sanitaires de l’ARS sont respectées, il n’y aura pas d’atteinte à la santé.
 - Les atteintes à l’environnement sont faibles et ont été prises en compte dans le traitement des nuisances sonores, des déplacements et du stationnement.
 - Les inconvénients sociaux sont limités grâce aux engagements pris par le maître d’ouvrage pour un accompagnement dans le relogement des personnes les plus fragiles et des locataires.

Les mesures en faveur de la qualité de vie, de l’environnement, de lutte contre l’habitat indigne permettent donc bien de limiter l’effet le plus impactant du projet, la densification de l’habitat en zone C du Plan d’Exposition au Bruit. Après analyse complète du projet et au vu des éléments développés dans cette note et succinctement rappelés ci-dessus, j’estime positif le bilan coût / avantages du projet et que les éléments favorables l’emportent sur l’élément de densification en zone C du PEB, limité grâce aux prescriptions d’isolement acoustique renforcée. Les futurs logements amélioreront fortement les conditions de vie du secteur du Village, en remplaçant des logements dégradés voire insalubres par des logements nouveaux ou rénovés, aux normes de confort et de performance actuelles. La requalification de l’espace public par la trame des cheminements et par la trame végétale assurera un développement durable de l’aménagement. L’arrivée de nouveaux habitants soutiendra l’offre de commerces.

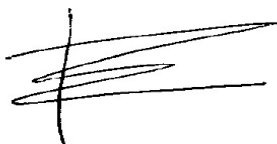
Au regard des éléments qui précèdent, de l’intérêt général de l’opération, de la nécessité des expropriations en cas de défaut d’accord amiable, et du bilan coûts-avantages positif, je conclus que les conditions de l’utilité publique sont réunies sur tout le périmètre DUP présenté dans le dossier d’enquête, sans aucune modification.

J'EMETS LES RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

- Préciser dans les documents d'information du Projet les SDP (Surface de Plancher) de la dernière version du programme d'aménagement : Total, logements neufs, logements réhabilités, destinées aux commerces, services et activités, compte tenu des valeurs maximales suite aux échanges menés entre les services de la Ville, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).
- Poursuivre après l'enquête publique les échanges avec les propriétaires, gérants et les occupants permanents des logements afin de conclure des accords amiables chaque fois que cela est possible, comme s'est engagé à le faire GPA dans ses réponses.
- Continuer à adapter le projet immobilier à la marge dans le cadre du processus de conception suivant les résultats des échanges avec les propriétaires, après l'enquête publique.
- Apporter des précisions sur la stratégie d'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques.
- Etudier l'ensemble des enjeux sanitaires et des recommandations de l'avis de l'ARS, Agence Régionale de Santé et réaliser les études techniques nécessaires.

ET

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE, DONT LE BENEFICIAIRE EST GRAND PARIS AMENAGEMENT, EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU, DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DU VILLAGE A VILLIERS-LE-BEL.



Le 25 avril 2024
Le commissaire enquêteur,
François DECLERCQ

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Concernant la mise en compatibilité du PLU de

L'enquête publique environnementale unique, au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire conjointe emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, du projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village, mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-le-Bel (95).

Durée :

Enquête publique menée du lundi 26 février au vendredi 29 mars 2024

COMMISSAIRE ENQUETEUR : François Declercq

Références :

- Décision du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 29/12/2023.
N° E23000062/95
- Arrêté du Préfet du Val d'Oise du 1/02/2024 prescrivant, au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), l'ouverture de l'enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire conjointe emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, du projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village, mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-le-Bel (95).
N° 2024-17611

Table des matières

1.	Rappel de l'objet de l'enquête publique, du projet et de ses enjeux	3
2.	Déroulement et enseignements de l'enquête ; appréciation du projet par le commissaire enquêteur	6
2.1.	Sur la procédure adoptée	6
2.2.	Sur le dossier de mise en compatibilité du PLU.....	6
2.3.	Sur l'information du public et le déroulement de l'enquête publique	7
2.4.	Sur le projet de mise en compatibilité du PLU	8
2.5.	Sur la participation et les observations du public.....	9
2.6.	Sur les réponses du maitre d'ouvrage aux observations du public	9
2.7.	Sur l'avis de l'Autorité environnementale	9
2.8.	Sur l'avis des Personnes Publiques Associées.....	10
2.9.	Sur les remarques du commissaire enquêteur et les réponses apportées	10
3.	Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur	11

1. Rappel de l'objet de l'enquête publique, du projet et de ses enjeux

La présente enquête porte :

- Sur l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel (95) relative à la réalisation de la ZAC du Village sur la commune de Villiers-le-Bel (95) au profit de GRAND PARIS AMENAGEMENT (GPA).
- Sur l'enquête parcellaire des emprises nécessaires à la réalisation de la ZAC qui est menée conjointement, visant les dispositions de l'article R.131-14 du code de l'expropriation, en vue de l'arrêté de cessibilité.

L'autorité organisatrice de l'enquête (AOE) est la Préfecture du Val d'Oise.

Le Maitre d'ouvrage est Grand Paris Aménagement (GPA).

Le but de la procédure d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est d'informer le public et de recueillir ses observations et propositions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires pour caractériser la présence d'une utilité publique.

Le projet nécessite la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel, afin de faire évoluer les dispositions du PLU et de permettre la réalisation de l'opération d'aménagement du Village. La DUP valant mise en comptabilité du PLU est sollicitée au bénéfice de GRAND PARIS AMENAGEMENT (GPA).

Il est donc nécessaire de faire porter l'enquête publique à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur le projet de mise en compatibilité.

La procédure de mise en compatibilité, associant les collectivités, les services de l'Etat et la population, a donc pour but de traduire règlementairement le projet urbain actualisé et faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique dans le PLU de Villiers-le-Bel afin de permettre sa mise en œuvre opérationnelle à travers l'instruction des futurs permis de construire.

En application de l'article L.153-55 du code de l'urbanisme, lorsque la déclaration d'utilité publique emporte mise en compatibilité du document d'urbanisme, l'enquête publique est organisée conformément au chapitre III du titre II du Livre Ier du code de l'environnement.

En application de l'article L.123-6 du code de l'environnement, une enquête publique unique est ainsi conduite par l'autorité administrative compétente de l'Etat, dans ce cas la Préfecture du Val d'Oise, conformément aux dispositions du code de l'Environnement. Un registre unique sera mis à disposition du public pour recueillir ses observations ou propositions.

Depuis de nombreuses années l'état du quartier du Village, pourtant cœur de ville historique de Villiers-le-Bel, se dégrade fortement. Cette déqualification se manifeste notamment par une dégradation du patrimoine et des conditions d'habitat, une fragilisation économique et sociale des habitants, une déprise de l'offre commerciale et un besoin de renouvellement des espaces publics.

Dans le but d'enrayer cette dégradation, Grand Paris Aménagement (GPA) a engagé une procédure de mise en compatibilité (MEC) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Village. L'objectif de cette mise en compatibilité consiste à mettre en œuvre l'opération de renouvellement urbain du quartier du Village que porte la ZAC, encadrée par un plan-guide. Les évolutions règlementaires initiées par la MEC traduisent ce plan-guide et permettent de lever certains blocages à sa mise en œuvre en accordant quelques souplesses.

Les principes directeurs du plan-guide, validé en janvier 2023 par l'Architecte des bâtiments de France et par la Ville sont : Une densification respectueuse dans un environnement patrimonial, une trame viaire apaisée, une trame paysagère révélée, une mixité fonctionnelle adaptable.

La mise en œuvre de la ZAC du Village nécessite d'adapter plusieurs dispositions du PLU en vigueur. Le projet de mise en compatibilité du PLU vise notamment à :

- Modifier le plan de zonage, en créant deux sous-secteurs UAz (secteur inclus dans la zone D du PEB) et UAz.cdt (secteur inclus dans la zone C du PEB) correspondant au périmètre de la ZAC du Village au sein de la zone UA dédiée au centre-ancien de Villiers-le-Bel, en ajustant le périmètre de certains espaces verts protégés, en ajoutant de nouveaux arbres remarquables à protéger et en corrigeant/supprimant deux chemins à préserver ;
- Intégrer au règlement écrit des dispositions spécifiques aux sous-secteurs UAz et UAz.cdt, en particulier modifier les règles d'emprise au sol, de hauteur maximale et d'implantation des constructions, le traitement des espaces libres et les normes de stationnement ;
- Actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur centre-ancien, en ajustant les principes d'aménagement et la programmation.

Le rapport de présentation du PLU a été actualisé en particulier pour les parties « explications des choix retenus, justification du zonage et des règles d'urbanisme » et « évaluation environnementale ».

Création de sous-secteurs UAz et UAz.cdt au plan de zonage :

Au regard du périmètre de la ZAC et de façon à former un ensemble cohérent, un sous-secteur UAz correspondant au projet de renouvellement urbain du Village est créé. Des sous-secteurs UAz.cdt sont également identifiés afin de permettre la réalisation des opérations de démolitions/reconstructions et de densifications en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

Ces derniers correspondaient initialement à des sous-secteurs UA.cdt, ayant pour objet de permettre de la constructibilité au titre du Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France-Gonesse-Bonneuil en France, qui permet de déroger aux restrictions d'urbanisme imposées par le PEB, sous réserve d'une augmentation non significative de la population et de la mise en œuvre de dispositions constructives renforcées visant à limiter les nuisances sonores. Les secteurs « UAz.cdt », d'environ 1,2 ha au total, reprennent ainsi des secteurs actuellement « UA.cdt ».

L'avenant n°2 au Contrat de Développement Territorial CDT autorise 378 nouveaux logements en zone C. Environ 400 logements sont prévus en sous-secteurs UAz/UAz.cdt dont 130 en zone C du PEB (consommation actuelle prévue vis-à-vis de l'avenant CDT) et 270 en zone D du PEB (pour ce dernier, sans contrainte de densification mais avec des prescriptions renforcées d'isolation acoustique). L'opération se développe donc partiellement en zone C du PEB et de façon plus conséquente en zone D. L'augmentation de la programmation se fait globalement en zone D du PEB en valorisant les parcelles sous-utilisées et non soumises aux nuisances sonores.

Afin de réduire l'impact des nuisances sonores principalement dues au trafic aérien, la construction de nouveaux logements en zone C du PEB fait l'objet de prescriptions d'isolement acoustique renforcées.

Ce changement de zonage permettra d'ajuster les règles et d'accorder des souplesses dans ces périmètres précis pour faciliter la mise en œuvre complexe de la ZAC. En revanche, le reste du Village n'est pas impacté et continue d'être préservé d'opérations au coup par coup qui pourraient le dénaturer.

Modification de l'OAP :

Il s'agit de traduire le plan-guide dans l'OAP Centre-ancien.

- Actualiser la programmation : 400 logements en sous-secteurs UAz/UAz.cdt, sans augmenter le potentiel constructible en zone C du PEB à l'échelle du Village
- Tenir compte de l'identité du Village et de son caractère patrimonial, à maintenir et à conforter en renforçant les prescriptions et en harmonisant les compositions architecturales futures

- Garantir le confort des logements : consommation d'énergie limitée, double orientation, ventilation, éclairage, protections solaires
- Intégrer la gestion du stationnement et des eaux pluviales : poches en surface, parkings semi-enterrés, perméabilité des sols
- Diversifier l'offre de logement y compris avec des typologies individuelles
- Renforcer la prise en compte des recommandations d'isolation acoustiques déjà inscrites dans le PLU

Cohérence avec le PADD :

Il est rappelé que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a notamment été bâti sur le principe suivant : la « ville se reconstruira sur la ville ». Celui-ci doit tout à la fois permettre de préserver et valoriser le patrimoine de la commune, y compris vert, mais surtout autoriser la mixité sociale et permettre l'amplification des possibilités de parcours résidentiels.

Le PADD ne fait l'objet d'aucune modification.

Le renouvellement du centre-ancien se retrouve dans plusieurs des 5 grandes orientations du PADD :

- S'inscrire dans la dynamique économique du territoire de Roissy Pays-de-France, tout en favorisant l'emploi local.
- Accueillir de nouveaux habitants et promouvoir la mixité sociale et urbaine
- Conforter et améliorer le fonctionnement de la ville autour de polarités proches des habitants et fédératrices
- Remailler le territoire et développer les mobilités durables
- Promouvoir un urbanisme respectueux de l'environnement et un cadre de vie privilégié à la lisière d'espaces agricoles et naturels
- Valoriser la trame verte, le paysage et les espaces naturels.

Le projet de ZAC du Village répond aussi à de nombreuses orientations d'ordre général à l'échelle de la commune. Ainsi, la MEC est compatible et permet la mise en œuvre du PADD débattu en conseil municipal du 23 septembre 2016.

Concertation préalable avec le public :

Une démarche de concertation sur le projet de renouvellement urbain du Village avait eu lieu en 2019 et avait fait l'objet d'un « Compte-rendu de la Réunion Publique de Restitution de la Démarche de Concertation préalable au dépôt du dossier de création de ZAC » qui est une pièce en annexe du dossier d'enquête initial. L'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, tel que modifié par l'article 40 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, prévoit que les procédures de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme soumises à évaluation environnementale doivent faire l'objet d'une concertation préalable. La procédure de mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel avec le projet de ZAC du Village est donc soumise à une concertation préalable.

La concertation a eu lieu du 22 mars au 10 juin 2022, et a fait l'objet d'un bilan.

Les décisions prises à l'issue de l'enquête publique :

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable. En l'espèce, elle sera prise par arrêté du Préfet du Val d'Oise.

Cette déclaration d'utilité publique peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa publication. L'acte prononçant la déclaration d'utilité publique précise le délai dans lequel l'expropriation devra être réalisée, qui ne peut excéder cinq ans.

La DUP étant prise au profit d'un établissement public de l'Etat, elle tiendra lieu de déclaration de projet. La DUP emporte également mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel.

2. Déroulement et enseignements de l'enquête ; appréciation de la mise en compatibilité par le commissaire enquêteur

Mes conclusions se fondent sur les points suivants :

2.1. Sur la procédure adoptée

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) est constituée conformément aux dispositions des articles L. 110-1, R. 112-4, R. 112-6 et R. 112.7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Elle a pour objet un projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village à Villiers-le-Bel, mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC).

Le projet nécessite également la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel, afin de faire évoluer les dispositions du PLU, et de permettre la réalisation de l'opération d'aménagement du Village. La DUP valant mise en comptabilité du PLU est sollicitée au bénéfice de GRAND PARIS AMENAGEMENT. Il est donc nécessaire de faire porter l'enquête publique à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur le projet de mise en compatibilité.

En application de l'article L.153-55 du code de l'urbanisme, lorsque la déclaration d'utilité publique emporte mise en compatibilité du document d'urbanisme, l'enquête publique est organisée conformément au chapitre III du titre II du Livre Ier du code de l'environnement.

En application de l'article L.123-6 du code de l'environnement, une enquête publique unique est ainsi conduite par l'autorité administrative compétente de l'Etat, conformément aux dispositions du code de l'Environnement.

La procédure adoptée est donc conforme aux textes.

2.2. Sur le dossier de mise en compatibilité du PLU

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public était complet. Les informations nécessaires pour la compréhension de l'enquête publique, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique concernant le projet d'aménagement de la ZAC du Village, étaient présentes dans le dossier d'enquête.

La note de présentation du dossier d'enquête, ainsi que les sous-dossiers de mise en compatibilité du PLU et son résumé non technique de l'évaluation environnementale, sont précis et permettent au public de bien comprendre le projet.

J'ai demandé d'ajouter 4 pièces supplémentaires, en plus du dossier initial :

- Avis Agence Régional de Santé (ARS) d'Ile de France du 23 août 2023 ;
- Procès-Verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées du 21 septembre 2023 ;
- Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France du 29 novembre 2023 ;
- La note de rappels du contexte urbain, historique et réglementaire établie par GPA en décembre 2023.

Le dossier d'enquête final a bien été modifié et complété suite à mes demandes, avant le début de l'enquête.

En information complémentaire, à la demande du commissaire enquêteur, il m'a été fourni l'avis des domaines.

L'ensemble des documents, bien organisé, permet d'appréhender globalement l'objet de l'enquête publique et ses enjeux dans de bonnes conditions.

Cependant, les SDP (Surface De Plancher) du projet sont différentes suivant les pièces du dossier d'enquête : la notice explicative pièce 2.1, le document de MEC du PLU pièce 3.1 du 4/04/2023. Il conviendra de préciser les SDP de la dernière version du programme d'aménagement : Total, logements neufs, logements réhabilités, destinés aux commerces, services et activités, compte tenu des valeurs maximales suite aux échanges menés entre les services de la Ville, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

2.3. Sur l'information du public et le déroulement de l'enquête publique

Les modalités d'organisation de l'enquête publique unique sont définies par l'arrêté du Préfet du Val d'Oise n°2024-17611 du 1 février 2024 portant l'ouverture de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée sur 33 jours consécutifs, du 26 février au 29 mars 2024, il m'apparaît que :

- La publicité par affichage a été apposée dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête publique, ce qui a été attesté par constat d'huissier les 8 février, 29 février, et le 29 mars et par les deux certificats administratifs du Maire de Villiers-le Bel ;
- La publicité dans les journaux a été effectuée deux fois dans Le Parisien 95 et dans la Gazette du Val d'Oise, conformément aux délais de la réglementation ;
- La publicité a été assurée sur les sites internet de la préfecture du Val d'Oise et de la ville de Villiers-le-Bel ainsi que sur un panneau lumineux en face de la mairie et la Ville a fait état de l'enquête publique dans son magazine « Villiers-le-Bel infos » n°215 de mars 2024 ;
- Le dossier et le registre papiers relatifs à l'enquête publique ont été mis à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au public des bureaux de la Mairie de Villiers-le-Bel ;
- L'arrêté, l'avis d'enquête publique ainsi que le dossier d'enquête publique étaient consultables :
 - Sur le site dédié au projet • <https://www.registre-numerique.fr/zac-du-village>
 - Sur le site internet de la préfecture du Val d'Oise.
 - <https://www.val-doise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-et-construction/Urbanisme-Planification-Logement/Les-declarations-d-utilite-publique/DUP>
 - Vers un lien internet depuis le site internet de la ville de Villiers-le-Bel :
 - <https://www.ville-villiers-le-bel.fr/1694/agir-ensemble/amenageons-la-ville/enquetes-publiques-durbanisme.htm>
 - Un accès numérique au dossier a été également garanti au siège de l'enquête via un poste informatique mis gratuitement à disposition du public en Mairie.
- Les documents relatifs à l'enquête publique ont assuré une bonne perception des enjeux de la mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel.
- Les observations pouvaient être consultées et déposées sur le registre numérique : <https://www.registre-numerique.fr/zac-du-village> ;
- Elles étaient également consultables et pouvaient être déposées sur le registre papier et sur un poste informatique, en Mairie, siège de l'enquête publique ;
- J'ai tenu, comme prévu dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, 5 permanences en présentiel en Mairie avec un bureau permettant un bon accueil du public ;
- Les termes de l'arrêté du Préfet du Val d'Oise ayant prescrit l'enquête publique afin de permettre l'accès à l'information ont été respectés selon les documents transmis ;
- Je n'ai à rapporter aucun incident notable de nature à perturber le bon déroulement de l'enquête
- Une démarche de concertation sur le projet de renouvellement urbain du Village avait eu lieu en 2019 et avait fait l'objet d'un « Compte-rendu de la Réunion Publique de Restitution de la Démarche de Concertation préalable au dépôt du dossier de création de ZAC » qui est une pièce en annexe du dossier d'enquête initial. L'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, tel que modifié par l'article 40 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, prévoit que les procédures de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme soumises à évaluation environnementale doivent faire l'objet d'une concertation préalable. **La procédure de mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel avec le projet de ZAC du Village est donc soumise à une concertation préalable. La concertation a eu lieu du 22 mars au 10 juin 2022, et a fait l'objet d'un bilan. A la fin de la concertation, seuls deux mails ont été transmis au registre d'observations. Ces observations ne concernaient pas directement l'opportunité de la modification du PLU, ses objectifs ou**

les orientations d'aménagement prises, ni l'évaluation environnementale à proprement parler, mais portaient spécifiquement sur l'éventuel impact de l'opération sur la propriété de parcelles privatives. Deux courriers co-signés par la Ville de Villiers-le-Bel et GPA ont été adressés aux propriétaires concernés pour leur apporter une réponse propre à chacune de leurs questions foncières, et les informer de la poursuite des échanges pour convenir des modalités sur les parcelles concernées par le projet.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, je considère que :

- Les conditions de la mise en place de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur, ainsi que les prescriptions de l'arrêté préfectoral ;
- La composition et le contenu du dossier mis à l'enquête ont été conformes aux textes en vigueur et aisément consultables ;
- L'accès à l'information a permis aux habitants de prendre connaissance de la mise en compatibilité du PLU dans de bonnes conditions. Le registre numérique a compté 168 visiteurs, 292 visualisations de documents et 305 téléchargements.

2.4. Sur le projet de mise en compatibilité du PLU

Je constate la nécessité de mise en compatibilité du PLU de la commune de Villiers-le-Bel afin de faire évoluer les dispositions du PLU et permettre ainsi la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC du Village, à la suite de la DUP.

En effet, la procédure de mise en compatibilité a pour but de traduire réglementairement le projet urbain actualisé et faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique dans le PLU de Villiers-le-Bel afin de permettre sa mise en œuvre opérationnelle à travers l'instruction des futurs permis de construire.

La mise en compatibilité du PLU avec la ZAC du Village fait évoluer le PLU sans remettre en cause les orientations générales du plan d'aménagement et de développement durable (PADD), qui ne fait l'objet d'aucune modification.

En effet « pour accueillir de nouveaux habitants et promouvoir la mixité sociale et urbaine » ce dernier a pour objectif de « permettre la mutation du tissu urbain existant » en visant notamment « la mise en œuvre d'un projet urbain global sur le Village intégrant le bâti privé et les espaces publics et contribuant à un apport diversifié d'habitants, favorables au développement du commerce de proximité ». Il cherche également à « assurer la production de nouveaux logements » en « attirant des habitants supplémentaires dans le Village par des opérations de rénovation de bâtis, mais aussi par une réhabilitation plus globale du secteur ».

Je considère qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, la mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel est cohérente avec les orientations développées dans le PADD et y répond de façon satisfaisante.

En outre, la mise en compatibilité du PLU est compatible avec les différents documents de rang supérieur :

Schéma de Cohérence Territoriale SCoT Roissy Pays de France, Schéma Directeur de la Région Ile de France SDRIF, Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux SDAGE , Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux SAGE, Plan de Gestion du Risque Inondation PGRI, Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France PDUIF , Plan d'Exposition au Bruit PEB , Plan Local de l'Habitat PLH de CARPF, Schéma régional de Cohérence Ecologique SRCE, Contrat de Développement Territorial CDT, Schéma Départemental des Carrières SDC, Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie SRAEC, Programmes d'Equipeement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services de l'état.

La compatibilité avec le Plan Climat-Air-Energie (PCAET) de la Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France (CARPF) a été démontrée dans la réponse à ma remarque (voir infra).

2.5. Sur la participation et les observations du public

Il n'y a pas eu d'observation relative à la mise en compatibilité du PLU, hormis une seule sur la procédure elle-même, remettant en cause la postériorité d'une mise en compatibilité de PLU après une enquête préalable à une DUP. Concernant cette dernière observation, la procédure de mise en compatibilité a justement pour but de traduire règlementairement le projet urbain actualisé et faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique dans le PLU de Villiers-le-Bel afin de permettre sa mise en œuvre opérationnelle à travers l'instruction des futurs permis de construire.

Il n'y a pas eu de blocage des habitants sur la mise en compatibilité du PLU et ils n'ont pas contesté sur le fond la mise en compatibilité du PLU et ses modifications. J'estime que les conditions de la consultation ont assuré une information du public satisfaisante et que l'enquête publique a permis de vérifier l'acceptabilité générale par le public à la mise en compatibilité du PLU.

En l'absence d'observation sur le fond, j'en conclus que l'économie générale de la mise en compatibilité du PLU n'est pas remise en cause.

2.6. Sur les réponses du maître d'ouvrage aux observations du public

Il y a eu une seule observation sur la procédure de mise en compatibilité du PLU, remettant en cause la postériorité d'une mise en compatibilité de PLU après une enquête préalable à une DUP. **GPA a rappelé dans sa réponse complète qu'il n'y avait pas de remise cause du PADD Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Villiers-le-Bel et que les textes législatifs et réglementaires ont été respectés.**

2.7. Sur l'avis de l'Autorité environnementale

En 2019, le projet de renouvellement urbain du quartier du Village n'est pas soumis à évaluation environnementale (Décision n°DRIEE-SDDTE-2019 du 24/01/2019, la Préfecture de la Région Ile de France).

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par le préfet du Val d'Oise pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Villiers-le-Bel (95) à l'occasion de sa mise en comptabilité par déclaration d'utilité publique et sur son rapport de présentation daté du 4 avril 2023.

Le PLU de Villiers-le-Bel est soumis, à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme.

Cette saisine étant conforme à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 29 août 2023.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 07 septembre 2023. Sa réponse du 18 septembre 2023 est prise en compte dans l'avis de la MRAe.

La procédure de saisine de l'Autorité environnementale et de consultation de l'Agence Régionale de Santé est donc conforme aux textes.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent l'exposition des populations aux pollutions sonores, les déplacements et le stationnement.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- Démontrer la compatibilité du projet de PLU avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, à laquelle appartient Villiers-le-Bel, notamment en termes de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre et d'augmentation de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables et de démontrer précisément en quoi l'augmentation des populations exposées au bruit en zone C du plan d'exposition au bruit permise par la mise en compatibilité du projet de PLU est compatible avec le PCAET de la

communauté d'agglomération Roissy Pays de France, notamment en termes de réduction des nuisances liées au trafic routier, ferroviaire et aérien ;

- Réaliser une campagne de mesures des niveaux sonores à l'état initial et une modélisation des niveaux de bruit à l'état projeté pour évaluer précisément l'exposition des futurs habitants et usagers aux pollutions sonores et prévoir des mesures ERC adaptées aux résultats de la modélisation ;
- Réaliser une étude permettant de préciser les parts modales attendues sur le quartier du Village et le potentiel de développement des modes alternatifs aux déplacements motorisés individuels afin d'établir une stratégie de mobilité répondant aux besoins des populations et favorisant l'usage de ces modes alternatifs.

Après mes visites sur le terrain, j'ai pu apprécier que l'exposition des populations aux pollutions sonores et les déplacements et le stationnement sont bien des incidences sanitaires et environnementales critiques.

2.8. Sur l'avis des Personnes Publiques Associées

La DUP emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de consultation des Personnes Publiques Associées (PPA). Une simple réunion d'examen conjoint avec les PPA est prévue par le code de l'urbanisme (article L. 153-54-2° du code de l'urbanisme).

La réunion d'examen conjoint s'est tenue le 21/09/2023 en présence de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Val d'Oise, du Conseil Départemental du Val d'Oise, de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CA RPF), de la Commune de Villiers-le-Bel, de la Commune de Sarcelles, de Grand Paris Aménagement, de ENEDIS, du bureau d'études CODRA et de l'urbaniste mandataire Champ Libre.

La DDT a transmis le 19/09/2023, avant la réunion, un courriel avec ses remarques et ses points d'amélioration. Celui-ci contenait des remarques sur la forme des pièces du dossier et une remarque sur les volets mobilité/déplacement et stationnement en recommandant de présenter les éléments d'intermodalité avec la gare du RER D « Villiers-le-Bel-Gonesse-Arnouville » et en demandant des précisions sur le nombre de places de stationnement ainsi que sur le stationnement vélo et les bornes pour la recharge de véhicules électriques.

Le Procès-Verbal de la réunion fait état des remarques suivante, en plus de celles du courriel de la DDT :

La CA RPF et la DDT demandent des précisions et une clarification sur le décompte du nombre de logements en zone UAZ.cdt par rapport au Contrat de développement territorial (CDT).

Les principaux points de l'avis de l'ARS ont été rappelés et GPA a donné des éléments de réponse.

Suite à la question de la Commune de Sarcelles, il est précisé que la Commune de Villiers-le-Bel n'a pas prévu d'appliquer le droit de péremption sur les commerces. Le Conseil départemental a confirmé ensuite le 9/10/2023 n'émettre aucune remarque particulière.

Aucune de ces questions ou remarques ne met globalement en jeu le projet présenté et la procédure DUP emportant mise en compatibilité du PLU a bien été respecté concernant cette réunion conjointe.

2.9. Sur les remarques du commissaire enquêteur et les réponses apportées

J'ai émis une remarque concernant la compatibilité avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté d'Agglomération (CA) Roissy Paris France. GPA a fourni les éléments de réponse relatifs aux thématiques 1 « Bati, Habitat » et 2 « Mobilités et Transports » du PCAET, démontrant la compatibilité de la MEC Mise En Compatibilité du PLU avec ce plan.

3. Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

A l'issue de l'enquête publique ayant duré 33 jours consécutifs, après :

- L'étude en détail des différents documents du dossier présentés à l'enquête ;
- La présentation du projet par les représentants de GPA et la Mairie ;
- Les repérages sur place du quartier et des emprises du projet lors de mes visites sur le terrain ;
- L'écoute attentive des questions du public et l'analyse de ses observations et propositions ;
- La communication au maître d'ouvrage, dans un procès-verbal, des observations et propositions du public et des remarques du commissaire enquêteur ;
- L'étude et l'analyse des réponses détaillées du maître d'ouvrage.

Sur la forme et la procédure de l'enquête publique, j'estime que :

- Les conditions de déroulement de l'enquête publique ont respecté la législation et la réglementation en vigueur en ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, les panneaux d'affichages administratifs, et les notifications individuelles aux propriétaires concernés par l'état parcellaire ;
- La Mairie a procédé à l'affichage de l'avis d'enquête et des notifications individuelles non retirées, que le commissaire enquêteur a pu constater ;
- Le dossier final soumis à l'enquête publique environnementale unique, préalable à la DUP, emportant la MEC du PLU et parcellaire, était complet et comportait les informations nécessaires à la compréhension de la mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel en vue du projet d'aménagement proposé sur la ZAC du Village. Les SDP (Surface De Plancher) du projet sont à préciser ;
- Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles ;
- Le public a pu prendre connaissance des dossiers, s'exprimer et formuler des observations.

Sur le fond de l'enquête publique, j'estime que :

- L'origine et l'objectif de l'enquête publique unique ont été clairement exposés ;
- Le nombre de participants à cette enquête a été continu ; j'ai eu dix-sept visites à l'occasion de mes cinq permanences, et seize observations ont été formulées dans les registres papier et dématérialisé ;
- Le projet d'aménagement de la ZAC du Village de Villiers-le-Bel nécessite une mise en compatibilité de son PLU, sans modification du PADD, Plan d'Aménagement et de Développement Durable, et prend en compte les documents de niveau supérieur, y compris le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté d'Agglomération (CA) Roissy Pays de France ;
- Compte tenu de ses actions sur l'environnement, la qualité de vie des habitants, l'économie et de sa forte dimension de lutte contre l'habitat dégradé ou indigne, le projet est justifié et présente donc un intérêt général qui est réel, précis et permanent et l'emporte sur les intérêts personnels ;
- Le projet d'aménagement doit permettre de reconstituer une offre de logement de 400 logements. La programmation proposée diversifiée, en comprenant à la fois une offre en accession libre et sociale ainsi qu'une offre locative libre, intermédiaire et sociale, permettra de répondre aux besoins endogènes et exogènes du territoire ;
- La programmation de la ZAC du Village prévoit environ 2080 m² (à confirmer) de SDP (dont 700 m² SDP réhabilités) destinés à des commerces, services et activités, équipements publics dont la construction d'un

nouveau groupe scolaire sur le Village et la démolition–reconstruction d’un restaurant scolaire qui jouxte le périmètre de la ZAC du Village ;

- Une augmentation globale de l’offre de stationnement ;
- La mise en compatibilité du PLU avec le projet de la ZAC du Village ne vise que quelques aspects de détail, qui s’expliquent principalement par la complexité du parcellaire sur ce secteur, l’imbrication de futures constructions neuves avec des terrains occupés par des bâtiments existants préservés, à réhabiliter ou étendre pour certains ;

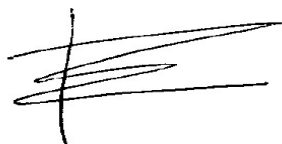
Au regard des éléments qui précèdent, je conclus que la mise en compatibilité du PLU avec le projet de la ZAC du Village est nécessaire et cohérente avec la Déclaration d’Utilité Publique du projet.

J’EMETS LA RECOMMANDATIONS SUIVANTE :

Préciser dans les documents d’information de la mise en compatibilité du PLU les SDP (Surface de Plancher) de la dernière version du programme d’aménagement : Total, logements neufs, logements réhabilités, destinées aux commerces, services et activités, compte tenu des valeurs maximales suite aux échanges menés entre les services de la Ville, l’Architecte des Bâtiments de France (ABF) et la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

ET

J’EMETS UN AVIS FAVORABLE A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE VILLIERS-LE-BEL PAR DECLARATION D’UTILITE PUBLIQUE AVEC LE PROJET D’AMENAGEMENT DE LA ZAC DU VILLAGE A VILLIERS-LE-BEL.



Le 25 avril 2024
Le commissaire enquêteur,
François DECLERCQ

PROCES-VERBAL DE L'OPERATION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Concernant l'enquête parcellaire de

L'enquête publique environnementale unique, au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire conjointe emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, du projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village, mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-le-Bel (95).

Durée :

Enquête publique menée du lundi 26 février au vendredi 29 mars 2024

COMMISSAIRE ENQUETEUR : François Declercq

Références :

- Décision du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 29/12/2023.
N° E23000062/95
- Arrêté du Préfet du Val d'Oise du 1/02/2024 prescrivant, au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), l'ouverture de l'enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire conjointe emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, du projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village, mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-le-Bel (95).
N° 2024-17611

Table des matières

1. Rappel du déroulement de l'enquête parcellaire	2
2. Raisons à l'avis du commissaire enquêteur	3
3. Avis du commissaire enquêteur	4

1. Rappel du déroulement de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire a été réalisée en même temps que l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, puisque l'expropriant, Grand Paris Aménagement (GPA), a pu déterminer, préalablement à la DUP, les parcelles à exproprier, dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires concernés.

L'autorité organisatrice de l'enquête (AOE) est la Préfecture du Val d'Oise.

Le Maître d'ouvrage est Grand Paris Aménagement (GPA).

L'Avis d'enquête publique a été publié deux fois dans le Parisien 95 et dans la Gazette du Val d'Oise, conformément aux délais de la réglementation. L'Avis d'enquête a fait l'objet d'un affichage, avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, aux lieux habituels d'affichage administratif de la Mairie de Villiers-le-Bel, siège de l'enquête et inclus géographiquement dans le périmètre de la ZAC du Village.

La publicité a été assurée sur les sites internet de la préfecture du Val d'Oise et de la ville de Villiers-le-Bel ainsi que sur un panneau lumineux en face de la mairie et dans le magazine de la ville en mars 2024 ;

GPA a procédé aux notifications individuelles de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête parcellaire, par lettres recommandées avec avis de réception, aux propriétaires des biens figurant dans l'état parcellaire, ainsi qu'au syndic et représentants des propriétaires.

Pour les propriétaires, syndic et représentants des propriétaires, n'ayant pas retiré leurs lettres recommandées ou pour lesquels l'adresse était inconnue, la mairie a fait procéder à l'affichage, sur les panneaux administratifs de l'Hôtel de Ville, de la liste propriétaires et de leurs parcelles n'ayant pas pu être touchés par ces notifications.

La décision prise à l'issue de l'enquête parcellaire est l'arrêté de cessibilité des terrains :

L'enquête parcellaire a pour objet d'identifier les propriétaires des parcelles à acquérir dans le périmètre de l'opération et les titulaires de droits réels. L'enquête parcellaire est réalisée dans les conditions prévues aux articles R. 131-3 et suivants du code de l'expropriation.

Le Préfet du Val d'Oise déclarera cessibles les propriétés ou parties de propriétés n'ayant pas pu faire l'objet d'acquisitions à l'amiable et dont la cession est nécessaire à la réalisation du projet.

Le Préfet désigne ainsi les biens dont l'expropriation sera demandée au juge de l'expropriation, afin que celui-ci prononce le transfert de propriété.

Grand Paris Aménagement poursuivra les démarches d'acquisitions amiables auprès des propriétaires. A défaut d'accord amiable avec les propriétaires concernés, le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d'expropriation et le montant des indemnités est fixé par le juge de l'expropriation. La procédure d'expropriation sera conduite conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique par GRAND PARIS AMENAGEMENT, qui sera le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

2. Raisons à l'avis du commissaire enquêteur

Mon avis se fonde sur les raisons suivantes :

J'ai vérifié que :

- Les propriétaires identifiés au cadastre et dans l'état parcellaire ont bien fait l'objet d'une notification sous pli recommandé avec avis de réception. Les notifications non réceptionnées par leur destinataire ou en cas d'adresse inconnue ont bien été affichées en Mairie.
- Toutes les notifications ont été envoyées le jeudi 8 février 2024. GPA a procédé à une diffusion large en visant également les époux/épouses des conjoints (a priori non propriétaires) et les notifications aux représentants de société au domicile personnel (en plus des adresses professionnelles).
Comme convenu, GPA m'a adressé le tableau de suivi des notifications à jour au 23 février 2024, avant le début de l'enquête publique, programmé le 26 février 2024. La majorité des propriétaires étaient notifiés, à cette date. GPA m'a envoyé une mise à jour de ce tableau le 14 mars 2024, soit 15 jours avant la fin de l'enquête, attestant de la qualité du suivi des notifications.
GPA a opté pour une approche prudentielle et a sollicité auprès de la mairie un affichage (conformément à l'article R 131-6 du code de l'expropriation). En effet, GPA a procédé à de nouveaux envois lorsque les LRAR sont revenus comme « destinataire inconnu ». Finalement, chaque propriétaire a pu être retrouvé via une adresse. Pour autant, certaines notifications étaient réalisées mais pour lesquelles GPA n'avait pas encore reçu l'avis de réception papier. Par prudence, GPA a considéré opportun d'afficher (parfois, les avis papier ne sont pas signés ou signés par la mauvaise personne). Cela concernait 7 notifications.
Par ailleurs certaines notifications étaient en attente d'être retirées en point de retrait. Cela concernait 9 notifications. Par prudence, GP a également décidé d'afficher en transmettant les éléments à la Mairie de Villiers-le-Bel pour affichage.
Ce sont 59 notifications qui ont été faites par GPA. La mairie de Villiers-le-Bel a établi 16 affichages, attesté par le certificat de la Mairie.
Un questionnaire était également joint à chaque envoi permettant de vérifier, d'actualiser ou de modifier les éléments connus de l'expropriant, les propriétaires étant tenus de fournir ces informations.
En prenant en compte ces différents éléments, au regard des supports de communication mobilisés, il m'apparaît que l'information apportée aux propriétaires a été complète et dans le délai nécessaire avant le début de l'enquête.
- La publicité de l'enquête a été effectuée conformément aux textes légaux relatifs à l'information du public, notamment la publicité dans les journaux qui a été effectuée deux fois dans Le Parisien 95 et dans la Gazette du Val d'Oise conformément aux délais de la réglementation et l'affichage de l'avis d'enquête publique dans différents endroits du quartier du Village, ce qui a été attesté par constat d'huissier les 8 février, 29 février, et le 29 mars et par les deux certificats d'affichage de la mairie.
- Par ailleurs, la Ville a affiché sur un panneau lumineux en face de la mairie les dates de permanence et a fait état de l'enquête publique dans son magazine « Villiers-le-Bel infos » n°215 de mars 2024.
- Le dossier d'enquête parcellaire mis à la disposition du public, en vue de l'acquisition des lots de copropriété et des biens immobiliers nécessaires à la réalisation du projet, était complet.
- L'état parcellaire nécessaire à la description des biens soumis à l'enquête était présent dans le dossier.
- Le plan parcellaire joint au dossier d'enquête éclaire bien le public sur le périmètre de la DUP avec la désignation des parcelles contenant les biens à acquérir.
- Le plan parcellaire était compatible avec le projet d'aménagement de la ZAC du Village.
- L'emprise au sol indiquée dans le dossier parcellaire est bien conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure de DUP et toutes les parcelles visées ont une affectation conforme à l'objet des travaux du plan-guide.

- Concernant la parcelle AT n° 116, il s'agit de 705 m² auxquels s'ajoutent un pourcentage de 10 % de marge. Cette marge est due à l'imprécision du cadastre sur la commune de Villiers-le-Bel. Ainsi par précaution, GPA a demandé que la déclaration d'utilité publique porte sur une emprise plus importante pour pallier les réalités des mesures du géomètre au moment des divisions cadastrales nécessaires à la demande de l'arrêté de cessibilité. Une fois les arpentages réalisés par le géomètre, l'arrêté de cessibilité portera sur la contenance exacte de la partie expropriée, et qui est représentée sur le plan parcellaire soumis à enquête

➤

Je conclus que :

- Le projet d'aménagement de la ZAC du Village ne peut être réalisé sans l'acquisition de toutes les parcelles identifiées dans l'état parcellaire, et que l'expropriation des biens et des lots de copropriété est nécessaire à l'opération.
- Seules six observations relatives au périmètre du projet ont été recueillies au cours de la période d'enquête. Elles concernent quatre parcelles que leurs propriétaires voudraient voir retirer du projet, mais n'affectent en rien le caractère d'opération d'ensemble de celui-ci et ne remettent pas en cause son bien-fondé, qu'elles soient, ou non, prises en compte.
- Je n'ai pas retenu les demandes de modification de quatre parcelles du périmètre de DUP dans mes conclusions motivées sur l'enquête préalable à déclaration d'utilité publique.
- **Il convient de faire réaliser un arpentage par un géomètre de la parcelle AT n°116 pour préciser la partie expropriée.**

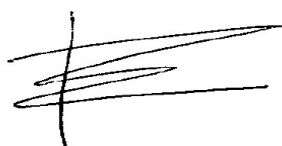
3. Avis du commissaire enquêteur

J'EMETS LA RECOMMANDATION SUIVANTE :

Poursuivre après l'enquête publique les échanges avec les propriétaires, gérants et occupants permanents des logements afin de conclure des accords amiables chaque fois que cela est possible, comme s'est engagé à le faire GPA dans sa réponse apportée au procès-verbal de synthèse.

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE A L'ARRETE PREFECTORAL DE CESSIBILITE RELATIF A L'EMPRISE DES OUVRAGES PROJETES ET AUX ACQUISITIONS FONCIERES INSCRITES DANS LE DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE, NECESSAIRES A LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DU VILLAGE A VILLIERS-LE-BEL, ASSORTI DE LA RESERVE SUIVANTE :

Faire réaliser les arpentages par un géomètre de la parcelle AT n°116 afin que l'arrêté de cessibilité porte sur la contenance exacte de la superficie expropriée.



Le 25 avril 2024
Le commissaire enquêteur,
François DECLERCQ