



**PREFECTURE
DU VAL-D'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°2025-090

PUBLIÉ LE 22 JUILLET 2025

Sommaire

.Préfecture du Val-d'Oise / Direction de la citoyenneté et de la légalité

95-2025-07-18-00006 - Arrêté portant agrément n° 07-95-2025 pour
l'exercice de l'activité de domiciliation d'entreprises à la société
ABS CONSEILS (2 pages)

Page 3

Direction départementale des territoires / Service urbanisme et aménagement durable

95-2025-07-17-00009 - Arrêté n° 2025- 18363?? déclarant d'utilité
publique le projet de renouvellement urbain des quartiers «
Puits-la-Marlière, Derrière-les-Murs de Monseigneur » à Villiers-le-Bel,
au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), et emportant mise en
compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel
(75 pages)

Page 5

Préfecture de police de Paris /

95-2025-07-21-00003 - Arrêté n° 2025-00935 du 21 juillet
2025?? autorisant la captation, l'enregistrement et la transmission
d'images au moyen de caméras installées sur des aéronefs à Paris
et dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et
du Val-de-Marne le 22 juillet 2025 (3 pages)

Page 80



**PRÉFET
DU VAL-D'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de la citoyenneté
et de la légalité**

**ARRÊTÉ
portant agrément n° 07-95-2025
pour l'exercice de l'activité de domiciliation d'entreprises
à la société ABS CONSEILS**

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

Vu la directive 2005/60/CE du parlement et du conseil du 26 octobre 2005 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme ;

Vu le code de commerce, notamment les articles L123-10 à L123-11-8 et R123-166-1 à R123-171 ;

Vu le code monétaire et financier, notamment les articles L561-2, L561-37 à L561-43 et R561-39 à R561-50 ;

Vu le décret du Président de la République en date du 9 mars 2022 nommant M. Philippe COURT, préfet du Val-d'Oise ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 25-044 du 18 juin 2025 donnant délégation de signature à M. Arnaud DEFAUX, directeur par intérim de la citoyenneté et de la légalité de la préfecture du Val-d'Oise ;

Vu le dossier de demande d'agrément présenté le 14 août 2024, et complété le 16 juillet 2025, par la société ABS CONSEILS dont le siège social se situe 71 rue de Paris à 95400 VILLIERS LE BEL ;

Vu les justificatifs produits pour l'exercice des prestations de domiciliation et pour l'honorabilité des dirigeants ainsi que des actionnaires ou associés détenant au moins 25 % des voix, des parts ou des droits de vote ;

Considérant que la société ABS CONSEILS dispose d'un établissement principal sis 71 rue de Paris à 95400 VILLIERS LE BEL ;

Considérant que la société ABS CONSEILS dispose en ses locaux, d'une pièce propre destinée à assurer la confidentialité nécessaire et la met à disposition des personnes domiciliées, pour leur permettre une réunion régulière des organes chargés de la direction, de l'administration ou de la surveillance de l'entreprise qui s'y domicilie ainsi que la tenue, la conservation et la consultation des livres, registres et documents prescrits par les lois et règlements, conformément notamment à l'article R123-168 du code de commerce ;

Sur proposition de la secrétaire générale de la préfecture ;

Internet des services de l'Etat dans le département : <http://www.val-doise.gouv.fr>
5, Avenue Bernard Hirsch – CS 20105 – 95010 CERGY-PONTOISE CEDEX – Tél. : 01.34.20.95.95 – Fax : 01.77.63.60.04

ARRÊTE

Article 1 : La société ABS CONSEILS est agréée pour l'exercice de l'activité de domiciliation d'entreprises.

Article 2 : La société ABS CONSEILS est autorisée à exercer l'activité de domiciliation pour l'établissement principal sis 71 rue de Paris à 95400 VILLIERS LE BEL.

Article 3 : Le présent agrément est délivré pour une durée de 6 ans à compter du 18 juillet 2025, soit jusqu'au 18 juillet 2031.

Article 4 : Tout changement substantiel, dans les indications prévues à l'article R123-166-2 du code du commerce et toute création d'établissement secondaire par l'entreprise de domiciliation, sera porté à la connaissance du préfet, dans les conditions prévues à l'article R123-166-4 du même code.

Article 5 : Dès lors que les conditions prévues aux 3° et 4° de l'article R123-166-2 du code du commerce ne seront plus respectées, l'agrément sera suspendu ou retiré.

Article 6 : La secrétaire générale de la préfecture est chargée de l'exécution du présent arrêté, qui sera notifié à la société ABS CONSEILS et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le Val-d'Oise.

Cergy, le 18 juillet 2025

Pour le préfet

Pour le Préfet,
Le Directeur par intérim

Arnaud DEFAUX

Arrêté n° 2025- 18363

déclarant d'utilité publique le projet de renouvellement urbain des quartiers « Puits-la-Marlière, Derrière-les-Murs de Monseigneur » à Villiers-le-Bel, au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel.

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

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

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 n°2010-687 du 24 juin 2010 relatif à l'organisation et aux missions des services de l'État dans la région et les départements d'Île-de-France ;

Vu le décret du 9 mars 2022 portant nomination de M. Philippe COURT en qualité de préfet du Val-d'Oise (hors classe) ;

Vu le décret du 06 mars 2025 portant nomination de Mme Hélène GIRARDOT en qualité de secrétaire générale de la préfecture du Val-d'Oise, sous-préfète de Pontoise ;

Vu l'arrêté du Premier ministre du 10 avril 2024 portant nomination de M. Nicolas FONTAINE, ingénieur en chef des ponts, des eaux et des forêts, en qualité de directeur départemental des territoires du Val-d'Oise à compter du 15 avril 2024, pour une durée de quatre ans ;

Vu l'arrêté préfectoral n°24-040 en date du 29 juillet 2024 donnant délégation de signature à M. Nicolas FONTAINE, ingénieur en chef des ponts, des eaux et des forêts, directeur départemental des territoires du Val-d'Oise ;

Vu l'arrêté préfectoral n°18090 en date du 20 décembre 2024 donnant subdélégation de signature aux collaborateurs de M. Nicolas FONTAINE, directeur départemental des territoires du Val-d'Oise ;

Vu le traité de concession d'aménagement (TCA) entre Grand Paris Aménagement et la commune de Villiers-le-Bel signé le 18 octobre 2021 ;

Vu la délibération du 28 novembre 2022 par laquelle le conseil d'administration de Grand Paris Aménagement (GPA) approuve les objectifs de la mise en compatibilité du PLU et les modalités de la concertation préalable au dépôt du dossier de DUP valant mise en compatibilité du PLU de l'opération « Puits-la-Marlière, Derrière-les-Murs de Monseigneur » ;

Vu les délibérations du 26 juin 2023 par lesquelles le conseil d'administration de Grand Paris Aménagement (GPA) approuve le bilan de la concertation et autorise le dépôt du dossier d'enquête

1

publique préalable à la DUP et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme relatif au projet de renouvellement urbain des quartiers « Puits-la-Marlière, Derrière-les-Murs de Monseigneur » sur le territoire de la commune de Villiers-le-Bel ;

Vu la délibération du conseil municipal de Villiers-le-Bel en date du 15 décembre 2023 qui approuve le recours à la procédure de DUP au bénéfice de GPA, concessionnaire, pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain des quartiers PLM-DLM, et autorise GPA à déposer en préfecture le dossier de DUP et le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ;

Vu le courrier du 21 décembre 2023 par lequel Grand Paris Aménagement (GPA) sollicite de la part du préfet du Val-d'Oise, l'instruction et l'organisation de l'enquête publique unique ;

Vu le dossier de demande de déclaration d'utilité publique soumis à enquête ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Villiers-le-Bel, dont la dernière révision a été approuvée le 1^{er} juillet 2022 ;

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint de la mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel par les personnes publiques associées en date du 6 septembre 2024 ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale Ae :2024-060 du 26 septembre 2024 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2024-18000 du 18 octobre 2024, prescrivant, au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), l'ouverture de l'enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de rénovation urbaine des quartiers « Puits-la-Marlière, Derrière-les-Murs de Monseigneur » à Villiers-le-Bel et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du mardi 12 novembre 2024 à 09h00 au vendredi 13 décembre 2024 à 17h00 inclus, sous la conduite du commissaire-enquêteur Madame Annie POIRET ;

Vu les insertions dans la presse (Le Parisien 95 et Les Echos), respectivement le 24 octobre 2024 pour la première parution, et le 13 novembre 2024 pour le rappel ;

Vu le certificat d'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux administratifs de la commune de Villiers-le-Bel, au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, certifié par la maire de Villiers-le-Bel ;

Vu le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice en date du 6 janvier 2025, par lesquels celle-ci émet un avis favorable sans réserve à la déclaration d'utilité publique du projet et un avis favorable sans réserve à la mise en compatibilité du PLU avec le projet ;

Vu la saisine de la Direction Départementale des Territoires du Val-d'Oise en date du 31 janvier 2025, reçue en mairie le 4 février 2025, adressée à la maire de Villiers-le-Bel, en vue de la consultation de son conseil municipal sur le dossier de mise en compatibilité du PLU, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint précitée, conformément aux dispositions de l'article L. 153-57 du Code de l'urbanisme ;

Vu le courrier du 6 mars 2025 par lequel Grand Paris Aménagement sollicite la prise d'un arrêté déclarant d'utilité publique l'opération de renouvellement urbain PLM/DLM à Villiers-le-Bel et emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel ;

Vu la délibération du conseil municipal de Villiers-le-Bel en date du 23 mai 2025, émettant un avis favorable à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et déclarant le projet d'intérêt général ;

CONSIDÉRANT que ces quartiers rencontrent des difficultés liées à une faible mixité sociale, à des bâtiments aux performances énergétiques insuffisantes, à des logements insalubres ou vétustes, à une gestion complexe des espaces publics par les associations de copropriétaires (ASL), ainsi qu'à un enclavement des accès, notamment pour les forces de l'ordre ;

CONSIDÉRANT que le projet de renouvellement urbain des quartiers « Puits-la-Marlière, Derrière-les-Murs de Monseigneur » à Villiers-le-Bel a pour objectif de poursuivre les travaux entamés par les précédentes opérations de renouvellement urbain sur ce secteur. Grand Paris Aménagement est l'aménageur en charge de cette opération, suite à l'attribution d'un traité de concession d'aménagement (TCA) ;

CONSIDÉRANT que le PLU de la commune de Villiers-le-Bel doit être mis en compatibilité pour permettre la réalisation de ce projet de renouvellement urbain des quartiers « Puits-la-Marlière, Derrière-les-Murs de Monseigneur » à Villiers-le-Bel ;

CONSIDÉRANT que les motifs et les considérations justifiant le caractère d'utilité publique du projet, ainsi que les mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (mesures ERC) et les modalités de suivi associées, sont exposés dans l'annexe 3 ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires ;

ARRÊTE

Article 1 : Est déclaré d'utilité publique, au profit de Grand Paris Aménagement (GPA), le projet de renouvellement urbain des quartiers « Puits-la-Marlière, Derrière-les-Murs de Monseigneur » sur le territoire de la commune de Villiers-le-Bel.

Sont annexés au présent arrêté :

- un plan périmétral ;
- le dossier de mise en compatibilité du PLU de la commune de Villiers-le-Bel ;
- Un document, conforme à l'article L.122-1 du code de l'environnement, exposant les motifs et considérations justifiant l'utilité publique et présentant les mesures « éviter-réduire-compenser » et les modalités de leur suivi.

Article 2 : La présente déclaration d'utilité publique emporte approbation de la mise en compatibilité du PLU de la commune de Villiers-le-Bel.

Article 3 : Le dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme avec le projet est tenu à la disposition du public à la préfecture du Val-d'Oise (Direction départementale des territoires, service urbanisme et aménagement durable), ainsi qu'à la mairie de Villiers-le-Bel.

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Val-d'Oise et sur le site internet des services de l'État dans le Val-d'Oise.

Le présent arrêté sera affiché pendant une durée d'un mois à la mairie de Villiers-le-Bel. L'accomplissement de cette mesure sera certifié par madame la maire de Villiers-le-Bel.

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département du Val-d'Oise.

Article 4 : Les emprises expropriées soumises à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis pourront être retirées de la propriété initiale en application de l'article L.122-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. L'emplacement de la ligne divisoire devra être précisé par l'acte prononçant la cessibilité en application de l'article L.132-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 5 : Les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage et les mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les impacts négatifs notables du projet sur l'environnement et la santé humaine ainsi que les modalités du suivi de ces incidences figurent en annexe du présent arrêté (mesures « ERC »).

Article 6 : La durée de validité de la déclaration d'utilité publique est fixée à 5 ans à compter de la publication du présent arrêté. Ce délai pourra être prorogé dans les conditions prévues par l'article L.121-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 7 : Grand Paris Aménagement est autorisé à acquérir à l'amiable, et au besoin par voie d'expropriation, les biens nécessaires à l'opération.

Article 8 : En application des dispositions des articles R 421-1 et R 421-5 du code de justice administrative, les personnes concernées peuvent contester la légalité de cet arrêté et saisir le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise, 2-4 Boulevard de l'Hautil, 95 027 Cergy-Pontoise Cedex, d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa publication.

Elles peuvent également, au préalable dans ce même délai, saisir l'autorité préfectorale d'un recours gracieux. Cette demande prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (au terme de deux mois, le silence de l'autorité préfectorale vaut rejet implicite).

Le tribunal administratif de Cergy-Pontoise peut également être saisi directement par les personnes physiques et morales par l'intermédiaire de l'application « Télérecours citoyens » (informations et accès au service disponible à l'adresse suivante : <https://www.telerecours.fr>).

Article 9 : Le directeur départemental des territoires, la secrétaire générale de la préfecture et la maire de Villiers-le-Bel sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Cergy, le

17 JUL. 2025

Le préfet

Philippe COURT



Opération de renouvellement urbain PLM-DLM - Villiers-le-Bel (95)

"Vu pour être annexé
à l'arrêté préfectoral,
Le préfet"

Plan périmétral

17 JUL. 2025

Philippe COURT

Légende

- Parcelle
- Section
- Périmètre de l'opération



Sources : DGFiP, IGN, GPA 12/2023

ville de Villiers-le-bel

Grandparis
aménagement

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE VILLIERS-LE-BEL (95)

Opération Puits-la-Marlière et Derrière les Murs
de Monseigneur

"Vu pour être annexé
à l'arrêté préfectoral,
Le préfet"


Philippe COUNT

17 JUL. 2025



Sommaire

Table des illustrations	3	Autres éléments figurant sur le règlement graphique	21
Préambule	4	3 Dispositions proposées pour assurer la compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel	24
1.1 Objet du dossier	5	3.1 Création d'un nouveau type de protection d'espaces verts	25
1.2 Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme	6	Les principes retenus	25
Définition	6	Les évolutions des documents graphiques	Erreur ! Signet non défini.
Textes régissant la procédure de mise en compatibilité du PLU	6	Les évolutions du règlement écrit	27
Evaluation environnementale et concertation de la mise en compatibilité	8	3.2 Ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour encadrer le projet de parc de centralité	30
1 Présentation générale du projet et de son contexte	9	3.3 Création de nouveaux emplacements réservés	31
1.1 Eléments de contexte	10	4 Bilan de la concertation	35
1.2 Objectifs et enjeux du projet	12	4.1 Modalités de la concertation préalable au dépôt du dossier de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU	36
1.3 Le programme	12	4.2 Observations et propositions formulées	36
1.4 L'utilité publique du projet	14	4.3 Prise en compte de ces retours dans le projet	37
Un projet d'espace public et de mobilités qui s'inscrit dans les orientations communales et supracommunales	14	4.4 Bilan de la concertation préalable	37
Un besoin en équipements qui ressort du diagnostic du PLU	16	4.5 Annexes au bilan de la concertation	38
2 Analyse de la compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel et du projet objet de la présente DUP	17	4.5.1 Délibération	38
2.1 Contraintes réglementaires	18	4.5.2 Supports d'information	39
Les servitudes d'utilité publiques	18	4.5.3 Extraits des registres physique et dématérialisé d'observations	47
Le PEB de l'Aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle	18	Conclusion	51
2.2 Le projet dans le PLU en vigueur	19	Annexes	52
Le PADD	19		
Le plan de zonage : les zones traversées par le projet	20		

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE VILLIERS-LE-BEL (95)

Opération Puits-la-Marlière et Derrière les Murs
de Monseigneur



Sommaire

Table des illustrations	3
Préambule.....	4
1.1 Objet du dossier	5
1.2 Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme	6
Définition	6
Textes régissant la procédure de mise en compatibilité du PLU.....	6
Evaluation environnementale et concertation de la mise en compatibilité....	8
1 Présentation générale du projet et de son contexte.....	9
1.1 Eléments de contexte	10
1.2 Objectifs et enjeux du projet	12
1.3 Le programme	12
1.4 L'utilité publique du projet	14
Un projet d'espace public et de mobilités qui s'inscrit dans les orientations communales et supracommunales.....	14
Un besoin en équipements qui ressort du diagnostic du PLU	16
2 Analyse de la compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel et du projet objet de la présente DUP.....	17
2.1 Contraintes réglementaires	18
Les servitudes d'utilité publiques	18
Le PEB de l'Aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle.....	18
2.2 Le projet dans le PLU en vigueur	19
Le PADD	19
Le plan de zonage : les zones traversées par le projet.....	20

Autres éléments figurant sur le règlement graphique	21
3 Dispositions proposées pour assurer la compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel.....	24
3.1 Création d'un nouveau type de protection d'espaces verts	25
Les principes retenus.....	25
Les évolutions des documents graphiques.....	Erreur ! Signet non défini.
Les évolutions du règlement écrit	27
3.2 Ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour encadrer le projet de parc de centralité	30
3.3 Création de nouveaux emplacements réservés.....	31
4 Bilan de la concertation	35
4.1 Modalités de la concertation préalable au dépôt du dossier de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU	36
4.2 Observations et propositions formulées.....	36
4.3 Prise en compte de ces retours dans le projet	37
4.4 Bilan de la concertation préalable	37
4.5 Annexes au bilan de la concertation	38
4.5.1 Délibération	38
4.5.2. Supports d'information	39
4.5.3 Extraits des registres physique et dématérialisé d'observations	47
Conclusion	51
Annexes	52

Table des illustrations

Figure 1 – Etat actuel des parcs. Dessin par L’œil du pigeon.....	5
Figure 2 – Repérage du périmètre de DUP sur le cadastre.....	11
Figure 3 – Périmètre opérationnel de la concession d’aménagement pour les espaces publics et typologies des aménagements qui le composent. Source : Grand Paris Aménagement.....	13
Figure 4 – Fiche de lot du projet de conservatoire, superposé à une photo aérienne du site.....	13
Figure 5 – Extrait du PADD de Villiers-le-Bel en vigueur.....	14
Figure 6 – Extrait de la « Carte du maillage final projeté » du Plan Vélo 2020-2030 de Villiers-le-Bel.....	14
Figure 7 – Extrait de la carte « Mobilité et transports » du DOO.....	15
Figure 8 – Périmètre du Quartier Prioritaire Village-Le Puits La Marlière-Derrière les Murs de Monseigneur. Source : géoportail.gouv.fr	15
Figure 9 – Extrait de l’Atlas des patrimoines. En noir pointillé : localisation approximative du projet.....	18
Figure 10 – Extrait de la carte 2 du Plan d’Exposition au Bruit de l’aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle, avec par-dessus en noir, le périmètre de la commune de Villiers-le-Bel.....	18
Figure 11 – Extrait du PADD de Villiers-le-Bel en vigueur.....	19
Figure 12 – Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur de Villiers-le-Bel, où figure le PAPAG (pointillés violets), et sous lequel est superposé le périmètre de DUP (fond jaune).	21
Figure 13 – Superposition du périmètre de DUP (fond jaune) et du règlement graphique du PLU de Villiers-le-Bel en vigueur ; zoom sur le parc de la centralité.....	21
Figure 14 – Superposition du périmètre de DUP (fond orange) et des prescriptions du règlement graphique du PLU de Villiers-le-Bel en vigueur (données SIG) ; zoom sur le parc de la centralité.....	22
Figure 15 – Superposition du périmètre de DUP et des prescriptions du règlement graphique du PLU de Villiers-le-Bel en vigueur ; zoom sur le parc la partie Nord.	22
Figure 16 – Fiche de lot du projet de conservatoire superposé au règlement de PLU, et sur lequel figure le périmètre de l’EVP en vigueur sur Jean Vilar.....	27
Figure 17 – Document graphique faisant figurer le cadastre, le foncier public, les emplacements réservés en vigueur de Villiers-le-Bel et ceux envisagés dans le cadre de la MEC.....	31

Déclaration d'utilité publique (DUP) valant Mise en Compatibilité du Plan Local D'urbanisme (PLU) de Villiers-le-Bel (95)

Préambule

Déclaration d'utilité publique (DUP) valant Mise en Compatibilité du Plan Local D'urbanisme (PLU) de Villiers-le-Bel (95)

4

1.1 Objet du dossier

Dans le cadre du NPNRU (nouveau programme national de renouvellement urbain), le projet de renouvellement urbain des quartiers de Puits-la-Marlière (PLM) et Derrière les Murs de Monseigneur (DLM) à Villiers-le-Bel (95) a démarré en 2020, avec les travaux de réhabilitation des logements des bailleurs sociaux de ces Quartiers Prioritaires de la Ville. Les prochaines étapes du projet portent sur les espaces publics : voirie, espaces verts, aires de jeux...

Pour cela, un traité de concession d'aménagement (TCA) a été signé le 18 octobre 2021 entre la ville de Villiers-le-Bel et Grand Paris Aménagement (GPA). Il porte sur l'aménagement de 29 ha au cœur du projet de renouvellement urbain.

Le projet comprend des travaux de voirie, de réseaux et d'espaces verts à réaliser pour partie sur des emprises de copropriétés privées.

Pour la mise en œuvre du projet urbain, et permettre la réhabilitation et l'intégration de ces espaces extérieurs dans l'espace public de la commune, des acquisitions d'immeubles sont nécessaires. Par ailleurs, des besoins en équipements publics ont été identifiés et doivent être intégrés au projet de requalification des trois parcs centraux de Ginkgo, Sainte-Beuve et Jean Vilar, projet phare de ce renouvellement urbain qui vise à faire de ces espaces verts une nouvelle polarité d'animation et de convivialité.

A la demande du concédant, et conformément aux principes d'aménagement de GPA, la voie amiable sera toujours privilégiée dans le cadre de cette opération de renouvellement urbain. Néanmoins, s'agissant d'une opération de grande ampleur, portant sur des surfaces modestes d'un seul tenant et diffus au sein du tissu urbain dense, les problématiques rencontrées sont nombreuses pour assurer la mise en œuvre du projet.

C'est pourquoi, la **Déclaration d'Utilité Publique** du projet est une étape incontournable de l'opération pour permettre à la fois **l'acquisition d'emprises auprès** des copropriétés privées concernées par cette opération d'intérêt général, et la **mise en compatibilité** du PLU pour les éléments qui ne permettraient pas la **réalisation pleine et satisfaisante du projet**.



© l'œil du pigeon

Figure 1 – Etat actuel des parcs. Dessin par L'œil du pigeon.

1.2 Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Définition

Conformément aux articles L. 153-54 à L. 153-58 et R. 153-13 et R. 153-14 du code de l'urbanisme, lorsque les dispositions du PLU approuvé d'une commune ou d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) concerné ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), elles doivent être mises en compatibilité avec celle-ci.

Dans cette hypothèse, après un examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité de ce document d'urbanisme.

A l'issue de l'enquête publique, la commune compétente se prononce, dans un délai de deux mois, par un avis portant sur :

- le dossier de mise en compatibilité, éventuellement modifié pour tenir compte des avis, des observations du public et des résultats de l'enquête publique ;
- le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;
- le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

L'avis est réputé favorable si le conseil municipal ne s'est pas prononcé dans le délai imparti.

L'arrêté préfectoral de DUP emporte mise en compatibilité du PLU.

Textes régissant la procédure de mise en compatibilité du PLU

S'agissant des documents d'urbanisme, la procédure de mise en compatibilité est élaborée conformément aux articles L.153-54 à L.153-59, R.153-13 et R.153-14 du code de l'urbanisme.

Article L. 153-54 du code de l'urbanisme

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Article L. 153-55 du code de l'urbanisme

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Article L. 153-56 du code de l'urbanisme

« Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article [L. 300-6-1](#) est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité. »

Article L. 153-57 du code de l'urbanisme

« A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. »

Article L. 153-58 du code de l'urbanisme

« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral. »

Article L. 153-59 du code de l'urbanisme

« L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma. »

Article R. 153-13 du code de l'urbanisme

« Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L. 153-49 et L. 153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique. »

Article R. 153-14 du code de l'urbanisme

« Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable. »

Evaluation environnementale et concertation de la mise en compatibilité

Depuis le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, la procédure de mise en compatibilité d'un PLU dans le cadre d'une DUP relève du champ de l'évaluation environnementale. Jusqu'alors, seule était visée la procédure de mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet.

Les articles R. 104-8 à R. 104-14 précisent dans quels cas la mise en compatibilité du PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas.

Article R. 104-13 du code de l'urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° 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](#) ;

3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article [L. 300-6-1](#), lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement. »

La procédure de MEC-DUP engagée présentement est donc soumise à une évaluation environnementale obligatoire dans la mesure où **elle emporte les mêmes effets qu'une révision du PLU (réduction d'un espace vert protégé – cf. partie Erreur ! Source du renvoi introuvable.)**.

Par ailleurs, la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 dite loi « ASAP » dispose que lorsque la mise en compatibilité d'un PLU est soumise à évaluation environnementale, il est nécessaire de réaliser une procédure de concertation propre à cette procédure d'évolution du document d'urbanisme en application de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale¹ et le bilan de la concertation sont intégrés au présent dossier.

¹ Cf. Annexe n°1

1 Présentation générale du projet et de son contexte

1.1 Éléments de contexte

Villiers-le-Bel est une commune de 27 500 habitants dans le département du Val d'Oise, située à une quinzaine de kilomètres de Paris et 6 km de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle. Elle est desservie par la gare de Villiers-le-Bel/Gonesse/Arnouville située sur le territoire de la commune d'Arnouville, et par la départementale 316.

Caractérisée par un enchevêtrement de tissus urbains de différentes natures (coupés en deux par une frange agricole rendue inconstructible par la présence de lignes de haute tension), elle compte plusieurs quartiers de grands ensembles aujourd'hui vieillissants, affectés par un enclavement prononcé et des espaces extérieurs/publics devant être requalifiés.

Dans le cadre du NPNRU 2014-2024, la Ville de Villiers-le-Bel a lancé un vaste projet de rénovation des Quartiers Prioritaires de la Ville de Derrière-les-Murs de Monseigneur et du Puits-la-Marlière, mais aussi du Village, cœur historique de la commune. Une convention a été signée avec l'ANRU et les partenaires engagés, le 14 mars 2023.

Dans ce cadre, un traité de concession d'aménagement (TCA) sur le secteur Puits-la-Marlière (PLM) et Derrière-les-Murs de Monseigneur (DLM) a été signé le 18 octobre 2021 entre la ville de Villiers-le-Bel et Grand Paris Aménagement (GPA). Il porte sur l'aménagement de 29 ha au cœur du projet de renouvellement urbain.

En parallèle, la commune de Villiers-le-Bel porte la construction de nouveaux équipements publics, dont certains sont concernés par la présente déclaration d'utilité publique (cf. partie 1.3 – Le Programme).

Pour respecter le calendrier prévisionnel de l'opération fixé par la Convention ANRU, il a été décidé d'engager dès que possible la phase d'enquête publique dissociée de la phase d'enquête parcellaire.

Du fait de cette dissociation en deux temps de la phase administrative de l'expropriation, il a été acté avec la Ville d'intégrer tout le périmètre du TCA (toutes tranches confondues) à la DUP et de réaliser par la suite les enquêtes parcellaires en fonction de l'avancement de l'opération sur les différentes tranches (tranche ferme et définitive, tranches optionnelles affermies) et au regard du phasage de l'opération.

La mise en place d'une procédure de DUP sur le périmètre global du TCA (toutes tranches confondues) permet également de réaliser une étude d'impact globale, plus cohérente pour son évaluation environnementale.

Enfin, les emprises foncières de l'opération n'étant pas encore stabilisées au moment du dépôt, le périmètre de la DUP présente ponctuellement des « surlargeurs » afin de sécuriser le projet d'aménagement, en permettant la proposition de nouvelles sujétions techniques en phase AVP pour répondre à d'éventuelles contraintes de réseaux non identifiées à ce stade. Néanmoins, la volonté de l'aménageur sera bien de poursuivre l'ambition du projet, en limitant au maximum l'impact sur la domanialité.

Le périmètre de Déclaration d'Utilité Publique retenu couvre 30 hectares sur la commune. Les objectifs et éléments de programme des projets d'aménagement concernés par la DUP sont détaillés dans les parties suivantes.

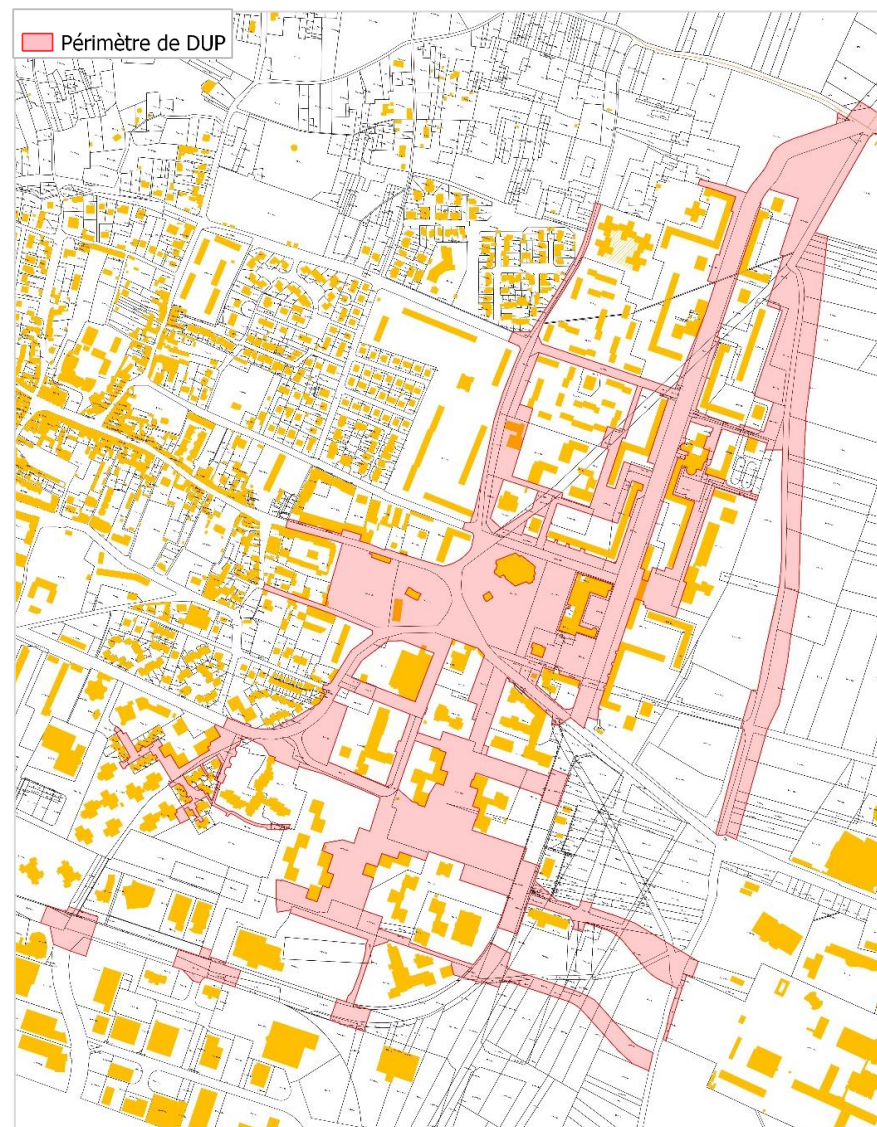


Figure 2 – Repérage du périmètre de DUP sur le cadastre.

1.2 Objectifs et enjeux du projet

Les objectifs poursuivis par le projet global de renouvellement urbain de Villiers-le-Bel sont les suivants :

- Améliorer l'articulation entre les quartiers en recomposant la trame viaire et l'espace public,
- Offrir des parcours résidentiels positifs,
- Améliorer la qualité et la lisibilité des services urbains,
- Développer une ambition sociale et environnementale forte,

Dans ce cadre, le projet de restructuration des espaces publics concerné par la DUP vise notamment à :

- Désenclaver les quartiers de grands ensembles en restructurant en profondeur la trame viaire
- Permettre le passage d'un nouveau BHNS en créant de nouvelles voies
- Créer un parc central animé et fédérateur en restructurant les parcs Saintes Beuve, Ginkgo et Jean Vilar
- Améliorer dans son ensemble la qualité paysagère des espaces publics du quartier
- Offrir de nouveaux équipements publics pour répondre aux besoins

1.3 Le programme

Le programme d'action au sein du périmètre de DUP consiste essentiellement en une intervention structurante sur l'ensemble des espaces publics du quartier, avec pour ambition d'améliorer leur accessibilité et le cadre de vie des habitants et de rendre attractifs ces quartiers pour de nouveaux résidents. Il est complété par la construction d'un équipement public par la commune :

- **L'aménagement des espaces publics**

- Restructuration des voies existantes (4 km) et création de nouvelles voies (1,8 km) et des cheminements doux (y compris pistes cyclables), laissant davantage de places aux transports collectifs et aux mobilités actives.
- Réaménagement et réhabilitation des réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées permettant de redessiner la forme urbaine des lots existants et garantissant une gestion plus qualitative et plus économe sur le long terme.
- Restructuration de places et placettes sur près de 29 000 m², notamment aux abords des équipements publics (place Berlioz, place du marché, parvis de l'école Zola et du groupe scolaires H. Wallon) ou au cœur des îlots (Cœur d'îlot PLM sud-ouest).
- Requalification de près de 33 500 m² de trois espaces verts structurants (les parcs Saintes Beuve, Ginkgo et Jean Vilar) en vue de former le nouveau « parc central » commun aux équipements socio-culturels de la commune. Cet espace de référence sera programmé en concertation avec les habitants afin d'accompagner les nombreux usages déjà observés (pique-nique familial, détente) ou d'en développer d'autres (grands jeux, rassemblement, etc.).
- Développement d'une frange agricole à l'est et au nord du quartier PLM sur plus de 15 000 m². La mise en culture de ces espaces délaissés constitue la préfiguration du projet de parc agro-urbain visant à la transformation agroécologique des espaces agricoles du couloir de lignes aériennes haute tension de Villiers-le-Bel.
- Démolition d'un restaurant scolaire et du gymnase Paul Langevin (sous maîtrise d'ouvrage de GPA).

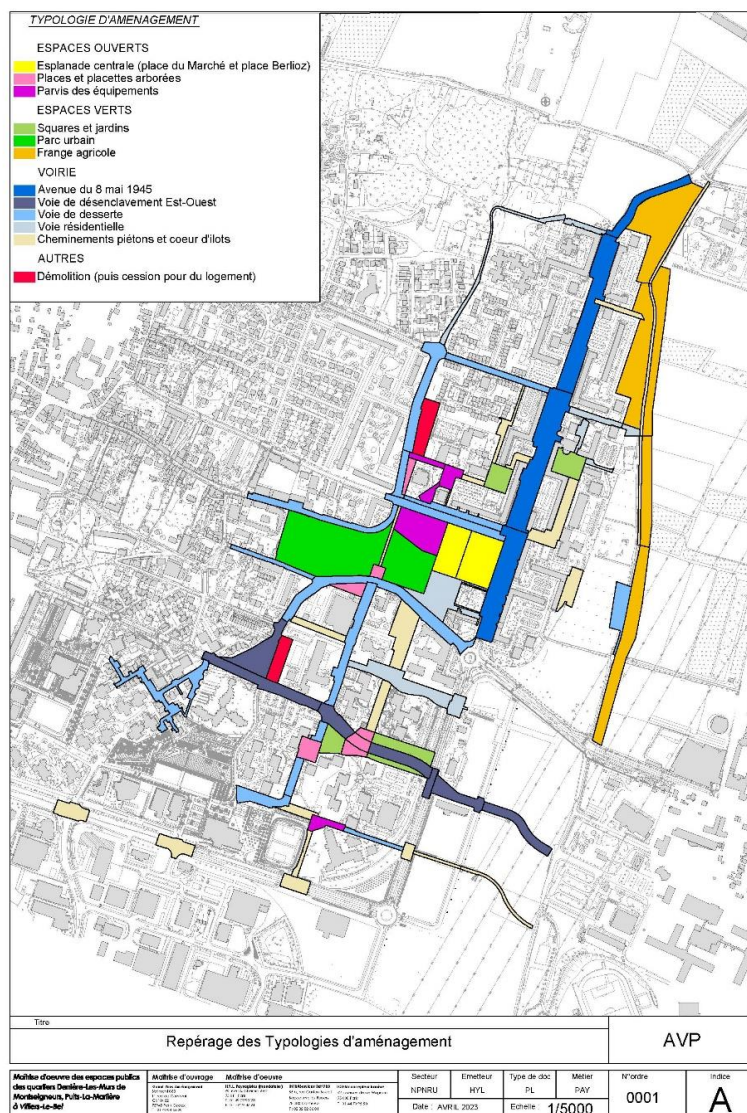


Figure 3 – Périmètre opérationnel de la concession d'aménagement pour les espaces publics et typologies des aménagements qui le composent. Source : Grand Paris Aménagement.

• Construction d'un équipement public par la commune de Villiers-le-Bel :

Construction d'un nouveau conservatoire de musique, d'environ 1 400 m² de SDP, attenant à l'espace Marcel Pagnol, au nord du parc Jean-Vilar. Le bâtiment se composera de deux pôles : un pôle dédié à l'activité musicale qui se développera sur une surface d'environ 550 m² de SU et un pôle pour les activités de danse pour une surface d'environ 200 m² SU.

La construction de ce nouveau bâtiment s'accompagne d'une restructuration du site avec la création d'un parvis et de nouvelles places de stationnement venant compenser la suppression prévue de stationnements au sud de la place du marché.



Figure 4 – Fiche de lot du projet de conservatoire, superposé à une photo aérienne du site.

1.4 L'utilité publique du projet

Un projet d'espace public et de mobilités qui s'inscrit dans les orientations communales et supracommunales

Le présent projet a été élaboré en réponse au **projet communal de Villiers-le-Bel** formalisé par le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** du PLU en vigueur (voir extrait de la carte des orientations du PADD ci-dessous).

Il permet de répondre à de nombreuses orientations du PADD (voir partie 2.2 *Le projet dans le PLU en vigueur*), notamment en ce qui concerne les mobilités, les espaces publics et la nature en ville.



Figure 5 – Extrait du PADD de Villiers-le-Bel en vigueur.

- Permettre dans une logique d'écoquartier le renouvellement et la rénovation urbaine sur les Grands-Ensembles
- Valoriser les espaces verts publics des parcs du Ginko, de Sainte-Beuve et de Jean Vilar comme support de polarité
- Renforcer les polarités existantes et conforter leurs commerces et équipements
- Requalifier en boulevard urbain la RD 10

Il participe également à la réalisation du **Plan Vélo 2020-2030** de la commune de Villiers-le-Bel, en prévoyant de créer de nouvelles pistes cyclables le long des axes requalifiés, notamment les avenues Pierre Sémard et du 8 mai 1945, ainsi que le long de la rue Signac et du chemin Saint-Denis, et à travers le parc.

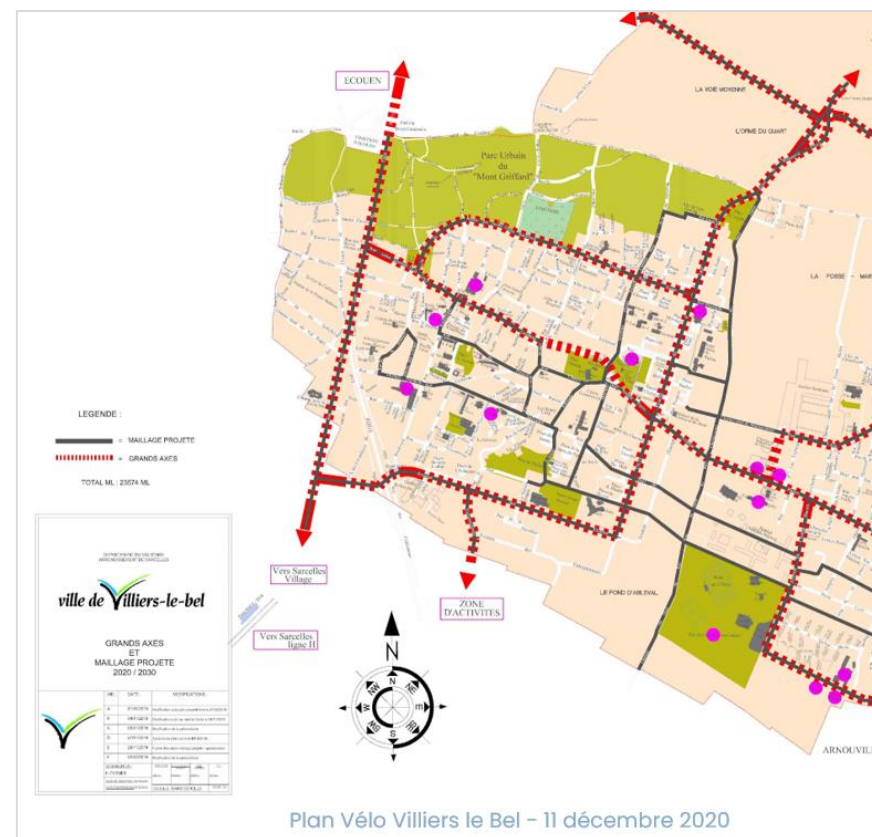


Figure 6 – Extrait de la « Carte du maillage final projeté » du Plan Vélo 2020-2030 de Villiers-le-Bel.

Le projet répond par ailleurs à celui, inscrit dans le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Roissy Pays de France** (approuvé le 10 septembre 2019), de **mise en œuvre d'une ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)** sur le territoire.

En effet, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT, qui en constitue la partie prescriptive, décline plusieurs orientations : la troisième, « Améliorer les déplacements au sein du territoire en développant les mobilités durables », se compose de plusieurs objectifs, dont « **réaliser les nouvelles liaisons TC (transports en commun) et accompagner la mise en œuvre du réseau de bus structurant** » (qui correspond à la flèche pointillée bleu sur l'extrait de la carte ci-contre). Ce tracé correspond au projet de BHNS (Bus à Haut Niveau de Service) prévu dans le projet de renouvellement urbain.

Cette nouvelle ligne traverse Villiers-le-Bel d'est en ouest et vise à mieux connecter ses différents quartiers entre eux et aux polarités de transport (gare RER).

Le présent projet prévoit la création d'une nouvelle voie de désenclavement (cf. Figure 3) destinée à accueillir le BHNS.



Figure 7 – Extrait de la carte « Mobilité et transports » du DOO.

Enfin, le Quartier Prioritaire « Village – Le Puits la Marlière – Derrière Les Murs de Monseigneur » à Villiers-le-Bel est inscrit au Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Le présent projet accompagne ce programme de renouvellement en requalifiant les espaces publics de ce quartier prioritaire.



Figure 8 – Périmètre du Quartier Prioritaire Village-Le Puits La Marlière-Derrière les Murs de Monseigneur. Source : geoportail.gouv.fr

Un besoin en équipements qui ressort du diagnostic du PLU

Le **diagnostic territorial** figurant au rapport de présentation du PLU en vigueur révèle une population jeune et familiale, et des effectifs scolaires en augmentation. Le secteur comprenant les quartiers de La Cerisaie/Derrière-les-Murs-de-Monseigneur/Puits-la-Marlière/Le Village en particulier offre de nombreuses écoles maternelles et élémentaires. Leur présence implique un besoin en équipements de loisirs (aires de jeux...) pour tous ces enfants.

Par ailleurs, le conservatoire de musique aujourd'hui installé dans l'ancienne maison en meulière au cœur du parc Jean Vilar est « sur-fréquenté pour sa surface disponible et inséré dans un patrimoine bâti inadapté » d'après le rapport de présentation. Cet équipement, qui « fait l'objet d'une demande forte d'inscriptions chaque année », nécessite de nouveaux locaux mieux adaptés.

Dans le cadre des **études préalables** du projet de renouvellement urbain du NPNRU des quartiers DLM/PLM, une **concertation** a été menée au titre de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme. Cette dernière a permis de confirmer les grandes orientations du projet et a fait remonter une **demande importante du public pour des espaces publics plus attractifs et inclusifs** :

« Les publics souhaitent d'une part retrouver des usages fondamentaux comme « s'asseoir et se balader tranquillement » au niveau des espaces ouverts qui bordent leurs immeubles d'habitation, et d'autre part diversifier leurs activités de plein air et celles de leurs enfants. À ce sujet, l'insuffisance d'aires de jeux et d'aménagements ludiques pour les différentes classes d'âges a été de nouveau soulignée, confirmant les observations du diagnostic sensible de Genre et Ville. »

« De manière générale, les habitants et plus spécifiquement les enfants, semblent soucieux d'une plus grande diversité d'usages dans ce futur espace vert [que constituera le regroupement du parc Jean Vilar, du parc Sainte Beuve et du jardin du Gingko en une seule entité], en exprimant le souhait de pouvoir jouer au ballon librement. Ils portent également une attention particulière à la sécurité du futur parc. »

Extraits du bilan de concertation du NPNRU de Villiers-le-Bel, février 2019²

² Cf. Annexe n°2.

2 Analyse de la compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel et du projet objet de la présente DUP

2.1 Contraintes réglementaires

Les servitudes d'utilité publiques

Les éléments de projet respecteront les dispositions induites par les servitudes s'appliquant sur tout ou partie du périmètre de DUP, à savoir :

- La Servitude aéronautique de dégagement (SUP T5), liée à la proximité avec l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle
Cette servitude limite la constructibilité en hauteur, et sera prise en compte dans le projet de construction du conservatoire.
- Les SUP de réseaux à prendre en compte :
 - o Canalisation électrique (SUP I4)
 - o Canalisations de gaz (SUP I3 et SUP1)

Ces servitudes seront prises en compte dans la mise en œuvre du projet.

- La servitude de protection au titre des abords de monuments historiques (SUP AC1) : le périmètre de DUP est concerné en partie par des servitudes de protection au titre des abords de monuments historiques, du fait de la proximité de l'Eglise Saint-Didier, de la Maison des Têtes et d'un puit gallo-romain, tous trois monuments historiques de la commune. Cette servitude induit que tout projet de construction dans ce secteur soit soumis à l'accord de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France).

Sera soumis à l'ABF pour accord le projet de construction d'un nouveau conservatoire par la commune. Pour ce qui est du projet de réaménagement des espaces publics porté par GPA, n'étant pas un projet de construction il n'est pas soumis à l'accord de l'ABF, mais ce dernier sera néanmoins consulté pour information.

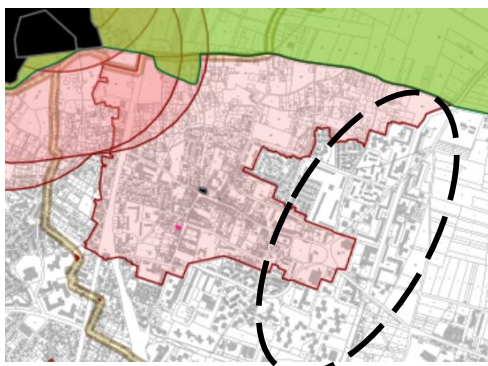


Figure 9 – Extrait de l'Atlas des patrimoines.
En noir pointillé : localisation approximative du projet

Le PEB de l'Aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle

L'ouest de la commune de Villiers-le-Bel est concerné par les zones C et D du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle. Ce PEB est un document d'urbanisme qui vise à limiter ou interdire les constructions de logements et d'équipements publics dans les zones impactées par ces nuisances sonores afin d'en limiter l'impact sur les populations.

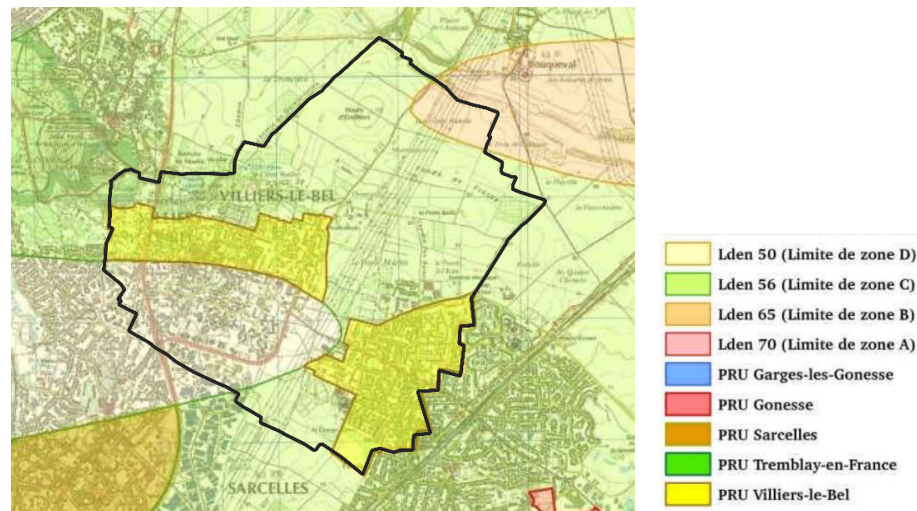


Figure 10 – Extrait de la carte 2 du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle, avec par-dessus en noir, le périmètre de la commune de Villiers-le-Bel.

Le parc Jean Vilar, où est projeté la construction d'un nouveau conservatoire par la commune, est situé en zone D du PEB. Cette zone ne prévoit pas de restriction à l'urbanisation, mais uniquement une obligation d'information et des normes d'isolation acoustique pour les constructions neuves.

Ces normes seront prises en compte dans le projet de conservatoire.

2.2 Le projet dans le PLU en vigueur

Le PADD

Les objectifs du projet et son programme s'inscrivent pleinement dans les orientations du PADD en vigueur, comme en témoignent ci-dessous l'extrait de la carte de PADD et des éléments de légende concernés par le périmètre du projet.



Figure 11 – Extrait du PADD de Villiers-le-Bel en vigueur.

-  Anticiper le devenir du site de l'hôpital
diversification des fonctions
-  Sites d'équipements et d'installations liés à l'eau et à l'énergie
-  Renforcer les polarités existantes et conforter leurs
commerces et équipements
-  Requalifier en boulevard urbain la RD 10

Il permet de répondre à de nombreuses orientations du PADD, notamment les suivantes : *(extraits du PADD, non exhaustifs)*

3.A. Renforcer le fonctionnement de la ville autour de ses polarités

→ Renforcer les polarités et conforter leurs commerces, au travers d'aménagements qualitatifs de l'espace public et d'une meilleure gestion des stationnements à proximité des commerces.

→ Conforter et structurer la polarité existante aux abords de la Place Berlioz, à l'articulation entre les quartiers P.L.M et D.L.M

- Pérenniser la place du marché du Puits-la-Marlière, en faisant un espace public de qualité et en améliorant sa connexion avec les différents quartiers de Villiers-le-Bel
- Rendre lisible l'espace public et les cheminements autour de la place du marché

Renforcer la centralité par une valorisation des parcs Sainte-Beuve, Jean Vilar, et du Ginko, des équipements et commerces entre PLM et DLM

3.B. Renforcer une offre de services et d'équipement répondant aux besoins de tous

→ Anticiper l'évolution des besoins de la population en matière d'équipements publics et d'installations d'intérêt général, notamment :

[...] Pour une offre culturelle renforcée : un pôle culturel autour de l'espace Marcel Pagnol

4.A. Remailler le territoire pour créer des liens Est-Ouest et des connexions inter-quartiers

→ Atténuer les coupures urbaines entre les différents quartiers, et en particulier entre les secteurs Est et Ouest de Villiers-le-Bel :

- En agissant en faveur du réaménagement de la RD 10 pour réduire sa fonction de transit ; [...]
- En permettant la création de nouvelles voies Est-Ouest entre les deux grandes parties de la Ville, par la mobilisation et la traversée de l'ancienne réserve foncière de l'A16 (projet d'autoroute désormais abandonné). L'objectif est d'en faire des supports de modes de déplacements

diversifiés au service de l'amélioration de la fluidité de la mobilité et des connexions inter-quartier : voies avec ou sans voiture, transports en communs, cheminements doux...

→ Améliorer l'intégration urbaine, désenclaver les quartiers, et apporter davantage de liaisons au sein du tissu urbain :

- Renforcer et simplifier le réseau viaire, et créer un nouveau maillage de voies publiques permettant la division du parcellaire et la création d'îlots de plus petite taille.
- Requalifier les voies existantes et valoriser leur caractère urbain.
- S'appuyer sur les rénovations urbaines, comprenant la requalification des espaces publics, pour raccrocher les quartiers à l'ensemble de la ville (DLM, PLM et les Carreaux),

4.B. Créer les conditions favorables à l'usage des modes actifs

→ Développer de nouveaux itinéraires et des aménagements adaptés de l'espace public, pour les déplacements quotidiens, notamment entre les quartiers et les différents pôles structurants de la ville : [...]

- Préserver le réseau de ruelles et de sentes, à l'intérieur du village et du Val Roger ;
- Mettre en valeur les cheminements piétons existants, notamment au cœur des Grands Ensembles ;
- Tisser une trame paysagère qui puisse être support de liaisons douces ; [...]
- Favoriser les liaisons entre quartiers et inter-quartiers pour les modes actifs.

4.C. Adapter le réseau de voirie à la circulation des transports en commun pour améliorer leur attractivité et fonctionnement

→ Améliorer la desserte en transports collectifs des quartiers d'habitat et d'activités : [...]

- En adaptant le réseau de voirie à la circulation des transports en commun, en requalifiant et redimensionnant les voies existantes qui peuvent l'être et en aménageant des espaces d'attente avec abribus (en lien avec les acteurs concernés).

6.B. Promouvoir la nature en ville

→ Protéger et valoriser les espaces boisés et espaces verts publics :

- En valorisant les parcs du Ginko, de Sainte-Beuve, de Jean Vilar [...]

→ Protéger les espaces verts privés présentant un intérêt paysager, participant au cadre verdoyant et à l'ambiance des quartiers

→ Favoriser la création de nouveaux espaces verts publics sur la ville

→ Permettre le prolongement du mail entre les quartiers du Puits-la-Marlière et de Derrière-les-Murs-de-Monseigneur, au sud du quartier PLM

→ Accroître la nature en ville en développant notamment la trame arborée (protection des arbres, palette végétale adaptée)

Le plan de zonage : les zones traversées par le projet

Le périmètre de DUP s'inscrit sur de nombreuses zones urbaines du PLU en vigueur de Villiers-le-Bel :

- UA
- UC
- UCcdt
- UF
- UGa
- UX

Mais aussi sur des zones naturelles : N, Ns, Na.

Les éléments de projet respecteront les dispositions générales du règlement de ces zones, en particulier les articles 12, 13 et 14, qui concernent les espaces non bâtis dans les zones urbaines (U).

Autres éléments figurant sur le règlement graphique

- **Servitude de constructibilité limitée**

Une servitude de constructibilité limitée a été définie en zone UX sur une partie de la parcelle AS0002, dont une partie est intégrée dans le périmètre de DUP.

Le règlement écrit précise : « A l'intérieur du périmètre concerné par la servitude de constructibilité limitée du site Casino/boulevard Salvador Allende, les seules constructions autorisées dans une période maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU sont les installations et aménagements contribuant à l'amélioration sanitaire des constructions existantes (*), et limitées à 10 m² de surface de plancher (*) par unité foncière (*) ».

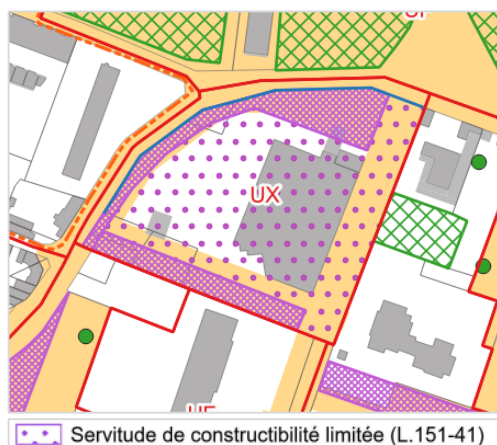


Figure 12 – Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur de Villiers-le-Bel, où figure le PAPAG (pointillés violets), et sous lequel est superposé le périmètre de DUP (fond jaune).

- ✓ Le présent projet prévoit de requalifier et planter les abords de la rue Jean Bullant, et d'aménager un parvis au nord du Casino. Ces aménagements ne constituent pas de nouvelles constructions et sont donc autorisés dans le cadre de cette servitude.

- **« Chemins à préserver »**

Sur le règlement graphique du PLU de Villiers-le-Bel figurent plusieurs « Chemins à préserver », dont certains sont concernés par le périmètre de la DUP, notamment le chemin Saint-Denis.

- ✓ Le présent projet prévoit le maintien, voire le renforcement, de ces chemins. Il prévoit par ailleurs l'élargissement du chemin St-Denis afin de répondre aux besoins de déplacements agricoles.

- **Protection du patrimoine bâti**

Au sein du périmètre de DUP, deux éléments bâtis sont protégés au règlement graphique du PLU :

- La Maison Sainte-Beuve, « à conserver dans sa globalité »
- Le Conservatoire de musique, qui comporte des « éléments ponctuels à conserver »
- ✓ Le projet ne porte pas atteinte à ces bâtiments.

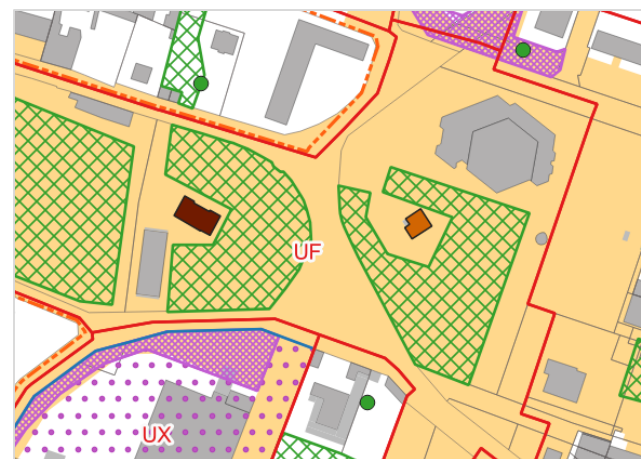


Figure 13 – Superposition du périmètre de DUP (fond jaune) et du règlement graphique du PLU de Villiers-le-Bel en vigueur ; zoom sur le parc de la centralité.

• Arbres à protéger

Sur le règlement graphique du PLU de Villiers-le-Bel figurent plusieurs « arbres à protéger », dont certains se trouvent au sein du périmètre de la DUP. Les arbres concernés correspondent aux arbres (ou groupes d'arbres) remarquables n° 7, 9, 10, 11, 12 et 14 et à l'alignement d'arbres n°33 (avenue du 8 mai) tels que listés dans l'annexe 12 du règlement écrit.

Pour les « arbres remarquables », le règlement précise que « *L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. [...] En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain (*) d'un arbre qui pourra à termes ouvrir au développement équivalent et si possible.* »

Pour les alignements d'arbres, la règle est plus souple, seule « *La suppression de ces alignements est interdite. Cependant, leur gestion peut nécessiter, pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'une expertise phytosanitaire, des remplacements d'individus ou des changements d'essence fin de s'adapter à leur développement* »

- ✓ *Le projet prévoit le maintien des arbres remarquables et alignements d'arbres, dans le respect du règlement de PLU.*

• Espaces verts protégés

Sur le règlement graphique du PLU de Villiers-le-Bel figurent plusieurs « espaces verts protégés », dont certains se trouvent au sein du périmètre de la DUP



Figure 14 – Superposition du périmètre de DUP (fond orange) et des prescriptions du règlement graphique du PLU de Villiers-le-Bel en vigueur (données SIG) ; zoom sur le parc de la centralité.



Figure 15 – Superposition du périmètre de DUP et des prescriptions du règlement graphique du PLU de Villiers-le-Bel en vigueur ; zoom sur le parc la partie Nord.

- ✱ *Une partie de ces espaces verts protégés, au sein du parc de la centralité, est impactée par le projet d'aménagement d'une aire de jeux et de sanitaires.*

En effet, le règlement précise dans les articles 13.2 à 13.4 – qui concernent les « espaces verts (*) protégés » (EVP) – des zones UA, UC, UF et UG, des règles restrictives d'occupation des sols, en l'occurrence :

- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière (*), d'une emprise au sol (*) maximale de 5 m² par terrain (*) et d'une hauteur (*) totale n'excédant pas 2,50 m.
- Les espaces verts à protéger (*) doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel. Toute modification devra contribuer à les mettre en valeur.
- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations (*) existantes. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation

Il ressort de ces dispositions qu'il est interdit de construire tout type de bâtiment avec fondation mais également des aménagements type aires de jeu et sanitaires dans les espaces classés en EVP.

- ✓ ***Une mise en compatibilité du PLU est donc nécessaire pour permettre la réalisation du projet. En effet, celui-ci prévoit au sein de cet espace :***
 - ***Une aire de jeux pour enfants***
 - ***Des sanitaires***
 - ***La construction d'un nouveau conservatoire à côté de l'espace Marcel Pagnol, qui empiéterait sur les EVP en vigueur***

3 Dispositions proposées pour assurer la compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel

La procédure de Déclaration d'Utilité Publique emportant Mise en Compatibilité du PLU est un outil puissant, puisqu'il permet de modifier l'ensemble des pièces du PLU, mais qui doit être limité aux stricts intérêts du projet objet de la DUP : « *En tout état de cause, le dossier de mise en compatibilité doit être strictement circonscrit aux dispositions effectivement incompatibles et au seul périmètre du projet.* » (Fiche technique DUP, Ministère du logement et de l'habitat durable³).

Il est donc impossible de faire évoluer les règles de l'ensemble des Espaces Verts Protégés (EVP) de la commune. En revanche, il est possible, sur le périmètre concerné par la DUP, de substituer aux EVP un autre type de protection des espaces verts, permettant explicitement l'aménagement d'une aire de jeux et de sanitaires au sein de l'espace. C'est ce qui est envisagé dans le cadre de cette procédure. Cette évolution permet l'aménagement des équipements prévus tout en préservant au maximum les qualités écologiques et paysagères du site.

Par ailleurs, il a été choisi d'élaborer une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce site de la « centralité », afin de mieux articuler l'ambition de la commune pour ce secteur et d'encadrer son évolution.

Enfin, ce projet de renouvellement des espaces publics étant très vaste et ambitieux, certaines tranches de sa mise en œuvre risquent de prendre de nombreuses années, au-delà de la durée de validité de la DUP. C'est pourquoi de nouveaux emplacements réservés ont été délimités, afin de sécuriser la réalisation du projet à long terme.

La mise en compatibilité proposée se compose ainsi de trois éléments :

- **Remplacement de certains Espaces Verts Protégés par une nouvelle protection pour permettre de réaliser des aménagements légers (aire de jeux, mobilier urbain, sanitaires)**
- **Création d'une OAP pour encadrer le projet de parc de centralité**
- **Création d'emplacements réservés pour sécuriser le projet à long terme**

³ Cf. Annexe n°3.

3.1 Création d'un nouveau type de protection d'espaces verts

Les principes retenus

La mise en compatibilité retenue consiste à remplacer la protection existante (« Espaces Verts Protégés ») portant sur les parcs du Ginkgo, Sainte Beuve et Jean Vilar et sur le square Chabrier par un autre type de protection (qu'il a été choisi de nommée « Parcs paysagers et écologiques protégés »), aux règles à la fois plus explicites, plus souples et plus exigeantes sur ses possibilités d'aménagement.

Le principe de MEC retenu s'inscrit dans un objectif d'aménagement d'un parc ambitieux et respectueux de l'environnement, en particulier sur la préservation de sols fonctionnels, sur le caractère naturel des espèces végétales à choisir et des plantations à réaliser, dans le respect de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Il vise à développer une séquence ER (Eviter Réduire), dans le respect des articles L104-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui stipulent que l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme doit présenter les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser leurs incidences négatives.

Cette mise en compatibilité permet à la fois une souplesse pour la maîtrise d'œuvre concernant la localisation des équipements envisagés, et un renforcement de la protection du site et de ses fonctions écologiques, en édictant clairement la préservation de la fonctionnalité des sols, en limitant la surface des aménagements et en imposant une densité et une qualité végétale au site.

Elle permet de répondre à trois enjeux :

1. Une réduction de l'incohérence interne du PLU :

La nouvelle protection proposée, nommée « **parcs paysagers et écologiques protégés** » (PPEP), se base sur l'article **L.151-23** du Code de l'Urbanisme.

Cette protection renforce l'aspect environnemental du parti d'aménagement retenu dans le PLU, est **davantage conforme aux préconisations de l'évaluation environnementale** et permet aussi de protéger les paysages.

En effet, si le règlement du PLU en vigueur classe les espaces protégés sur le fondement des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale de son rapport de présentation préconise un classement de ces parcelles au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Pour rappel, ces articles sont les suivants :

- L'article **L151-19** du Code de l'urbanisme concerne, notamment, la préservation, la conservation et la restauration des paysages pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier **pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. ».*

- L'article **L151-23** du Code de l'urbanisme concerne les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger **pour des motifs d'ordre écologique**, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

2. Des règles à la fois assouplies et renforcées

Les règles des PPEP reprennent celles des EVP et y ajoutent plusieurs éléments :

- D'une part, elles autorisent explicitement la construction, « sous réserve de leur intégration paysagère au site [...] Des sanitaires à destination du public, d'une emprise au sol maximale de 5 m² par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 m. ; des petits équipements sportifs ou de loisirs type aire de jeux, à condition qu'ils n'artificialisent pas les sols. » (cf. partie suivante). **L'autorisation de sanitaires rend le site davantage inclusif en facilitant son usage par tous et améliore sa qualité sanitaire.**
Il est à noter l'interdiction d'artificialisation des sols dans le cas de l'aire de jeux, ce qui interdit l'utilisation de tout revêtement imperméable type sol souple, et incite à la **création d'aires de jeux s'intégrant dans le cadre boisé du site et respectant la fonctionnalité des sols**. Il existe des aires de jeux de ce type (exemples des aires de jeux du bois de Vincennes à Paris).
- De plus, il est précisé que « **L'emprise au sol de l'ensemble de ces installations ne pourra excéder 5%** du parc paysager et écologique protégé en question. Cette proportion pourra être mutualisée entre différentes surfaces protégées portant sur un même ensemble paysager cohérent ». Il est prévu de rassembler les parcs du Ginkgo, Sainte Beuve et Jean Vilar, déjà mitoyens les uns des autres, en un ensemble paysager cohérent : la surface totale de leur trois protections est de 16 121 m², soit une possibilité de 806 m² d'emprise au sol pour ces installations qui peuvent être aménagées sur chaque parc ou mutualisées en fonction du projet retenu.
- D'autre part, une règle est ajoutée concernant la **densité végétale** du site protégé ; ainsi, « Le parc devra comporter une densité végétale minimum d'un arbre, ou deux arbustes, par tranche de 200m² de terrain, si possible regroupés en boisement. Les plantes d'essence locale seront à privilégier. La végétation devra proposer une diversité des strates de végétation (arborée, arbustives et herbacée) formant une mosaïque sur le parc : bois, fourré et prairie. »
Cette règle renforce la qualité écologique du site, et ajoute une contrainte écologique et paysagère par rapport à l'EVP.

3. Un périmètre redessiné pour prendre en compte le projet de conservatoire

Pour garantir la réalisation du futur conservatoire (sous maîtrise d'ouvrage de la Ville) à proximité immédiate de la salle de concert dite « Espace Marcel Pagnol », un certain nombre d'aménagements sont nécessaires ; tels que l'implantation de places de stationnement ou la création d'un cheminement piéton. Pour permettre les modifications exigées par cet équipement communal structurant, le périmètre de la protection est adapté.



Figure 16 – Fiche de lot du projet de conservatoire superposé au règlement de PLU, faisant figurer le périmètre de l'EVP en vigueur sur le parc Jean Vilar.

Pour ce faire, la partie horizontale située au nord de l'EVP du parc Jean Vilar, d'une superficie d'environ 1000m², est reportée sur plusieurs espaces de part et d'autre du parc. Cela permet ainsi de conserver une surface de protection équivalente (voir schémas ci-contre), s'inscrivant sur le même parc.

Avant



Après



Protection redessinée sur Jean Vilar pour permettre le projet de conservatoire. Report des surfaces permettant le maintien d'une superficie d'EVP équivalente (5 026m²).

Les évolutions du règlement écrit

• Ajout d'une règle concernant les parcs à protéger en secteur UF

Soit, après les règles suivantes :

Les « espaces verts (*) protégés » (EVP)

UF-13.2. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière (*), d'une emprise au sol (*) maximale de 5 m² par terrain (*) et d'une hauteur (*) totale n'excédant pas 2,50 m.

UF-13.3. Les espaces verts à protéger (*) doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel. Toute modification devra contribuer à les mettre en valeur.

UF-13.4. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (*) situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations (*) existantes. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement (*) équivalent dans le périmètre de l'espace protégé. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert (*) protégé ne peut en aucun cas le disqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Sont ajoutées les règles suivantes (les ajouts par rapport aux EVP sont en bleu) :

Les « parcs paysagers et écologiques protégés (*) » (PPEP)

UF-13.5. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception, et sous réserve de leur intégration paysagère au site :

- des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière (*), d'une emprise au sol (*) maximale de 5 m² par terrain (*) et d'une hauteur (*) totale n'excédant pas 2,50 m.
- Des sanitaires à destination du public, d'une emprise au sol (*) maximale de 5 m² par terrain (*) et d'une hauteur (*) totale n'excédant pas 2,50 m. ;
- des petits équipements sportifs ou de loisirs type aire de jeux, à condition qu'ils n'artificialisent (*) pas les sols.

L'emprise au sol de l'ensemble de ces installations (*) ne pourra excéder 5% du parc paysager et écologique protégé (*) en question. Cette proportion pourra être mutualisée entre différentes surfaces protégées portant sur un même ensemble paysager cohérent.

UF-13.6. Les parcs paysagers et écologiques protégés (*) doivent être globalement maintenus et conservés dans leur caractère naturel. Toute modification devra contribuer à les mettre en valeur.

UF-13.7. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (*) situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations (*) existantes. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement (*) équivalent dans le périmètre du parc protégé.

UF-13-8. Le parc devra comporter une densité végétale minimum d'un arbre, ou deux arbustes, par tranche de 200m² de terrain, si possible regroupés en boisement. Les plantes d'essence locale seront à privilégier.

La végétation devra proposer une diversité des strates de végétation (arborée, arbustives et herbacée) formant une mosaïque sur le parc : bois, fourré et prairie.

- **Ajout de deux définitions au lexique**

Les « *Parcs paysagers et écologiques protégés (PPEP)* » : un parc paysager et écologique protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains *au sein du tissu urbain*, que le PLU protège en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, pour son rôle *dans la constitution de trames écologiques et de réduction des îlots de chaleur*. Il s'agit d'espaces verts le plus souvent plantés d'arbres, *qui participent à la présence de nature en ville et à la qualité de vie des habitants*, où la construction de bâtiments *est extrêmement limitée*, pour protéger leur rôle dans les paysages de la ville, le fonctionnement de la faune / flore locales et la gestion des eaux pluviales (espaces de pleine terre). Outre les plantations, seuls des aménagements légers *et/ou nécessaires à l'entretien du site et son usage par les habitants* sont autorisés, tels que :

- Constructions à l'emprise limitée ou mobilier urbain participant à la valorisation du site et son usage par les habitants (aire de jeux, parcours sportif...)
- Sanitaires s'inscrivant dans le paysage, permettant de rendre l'espace vert accessible à tous et d'en assurer la salubrité ;
- Travaux, opérations et installations nécessaire à la gestion du parc ;
- Réalisation de cheminements ou de places s'inscrivant harmonieusement dans l'ensemble.

Artificialiser : Altérer de manière durable tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

Les évolutions des documents graphiques

Avant



Après



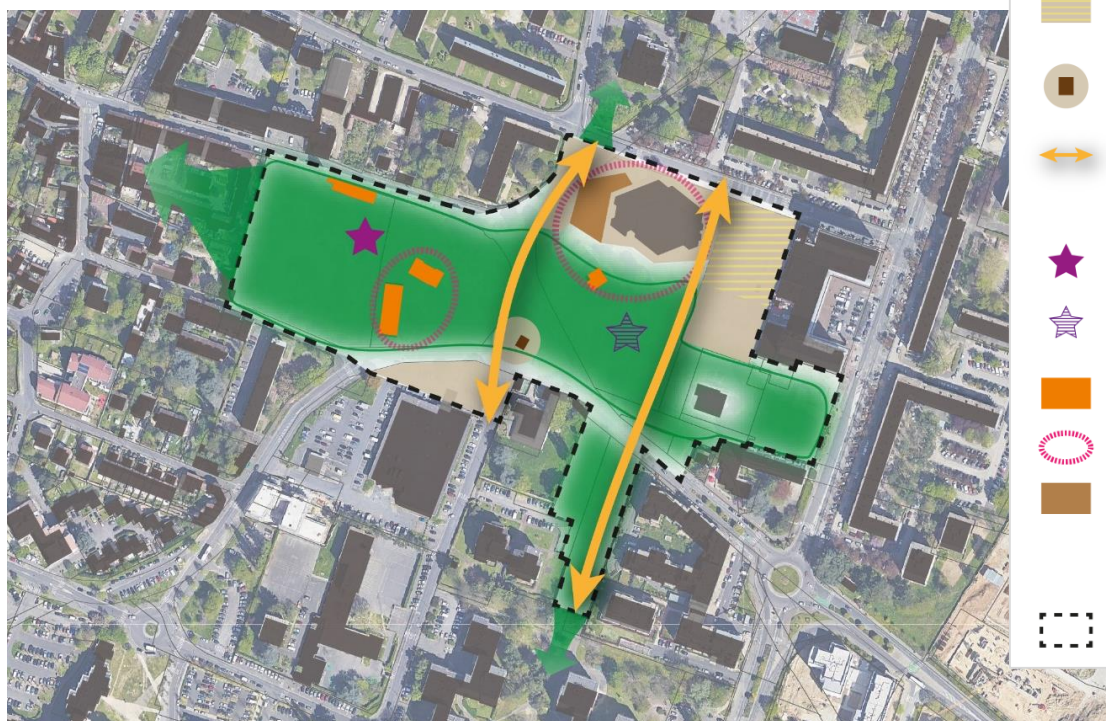
*Modification des EVP de la centralité en PPEP ;
Maintien d'une superficie protégée équivalente.*

3.2 Ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour encadrer le projet de parc de centralité

En parallèle de l'évolution des protections, une OAP est ajoutée sur ce secteur de « parc de centralité » afin de mieux encadrer et articuler les différentes évolutions et dynamiques du site.

Cette OAP permet de formaliser l'ambition portée pour ce site, qui constitue le cœur du projet de renouvellement des espaces publics de PLM-DLM, d'orienter ses évolutions et de les intégrer à des trames plus globales du territoire (trame verte, réseau piéton...).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°8 complète est en Annexe du présent dossier (Annexe n°4). Seul le schéma d'OAP est présenté pour information ci-dessous.



Une polarité d'espaces verts et/ou publics à requalifier et redynamiser

-  Créer ou renforcer une trame d'espaces verts qualitatifs, constituant des îlots de fraîcheur
 -  Inscrire ces espaces verts dans les trames écologiques du territoire
 -  Fédérer les parcs du Gingko, Sainte Beuve et Jean Vilar ainsi que le square Chabrier en un bel ensemble paysager cohérent, vivant et inclusif en s'appuyant sur l'existant
 -  Aménager des places publiques et parvis de qualité en continuité du parc et du tissu urbain environnant
 -  ...dont une place de marché réversible qui s'adapte aux besoins en stationnement et aux événements ponctuels de la Ville
 -  Aménager une esplanade commémorative (monument aux morts) au sein de l'ensemble paysager (emplacement indicatif)
 -  Aménager des liaisons douces structurantes à l'échelle du quartier
- ### Un pôle d'équipements à renforcer
-  Revaloriser l'aire de jeux pour enfants existante
 -  Créer une nouvelle aire de jeux pour répondre aux besoins (emplacement à définir au sein du parc)
 -  Redynamiser les équipements publics
 -  Créer une nouvelle dynamique d'intégration et d'accessibilité
 -  Intégrer et valoriser le projet du conservatoire (emplacement indicatif)

 Périmètre de l'OAP

3.3 Création de nouveaux emplacements réservés

Le présent projet de requalification des espaces publics porté par Grand Paris Aménagement pour le compte de la Ville de Villiers-le-Bel est un projet vaste et complexe découpé en tranches ferme et optionnelles. Pour sécuriser la réalisation des tranches optionnelles, qui adviendra à plus long terme, il est nécessaire d'instaurer de nouveaux emplacements réservés (ER) sur les espaces privés dont l'acquisition par un établissement public pour la mise en œuvre du projet pourrait s'avérer nécessaire.

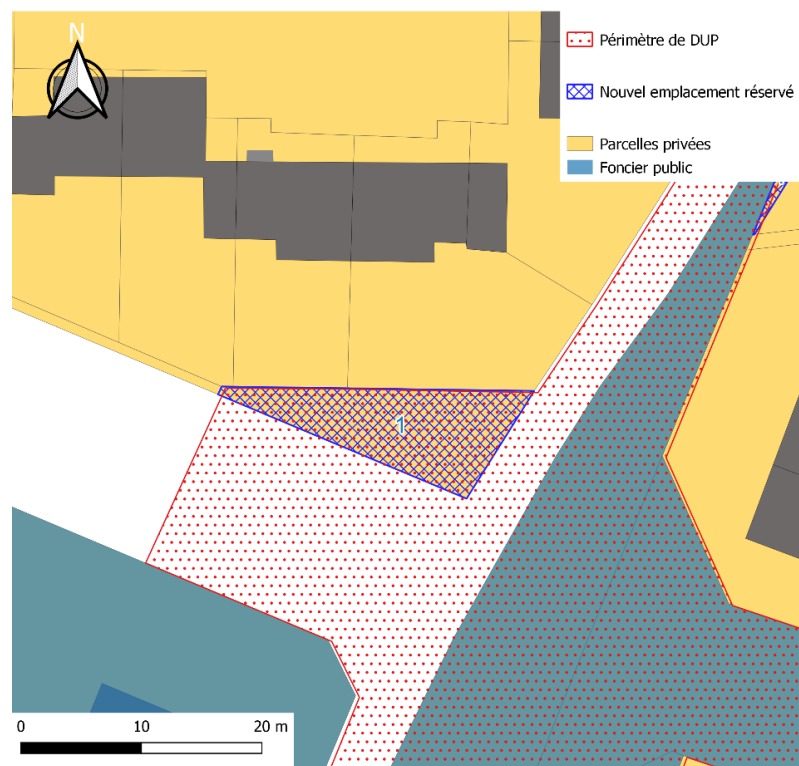
La commune de Villiers-le-Bel présente déjà un foncier public important et de nombreux emplacements réservés. La sécurisation des tranches optionnelles du projet implique la création de 7 emplacements réservés (cf. zooms pages suivantes).



Figure 17 – Document graphique faisant figurer le cadastre, le foncier public, les emplacements réservés en vigueur de Villiers-le-Bel et ceux envisagés dans le cadre de la MEC



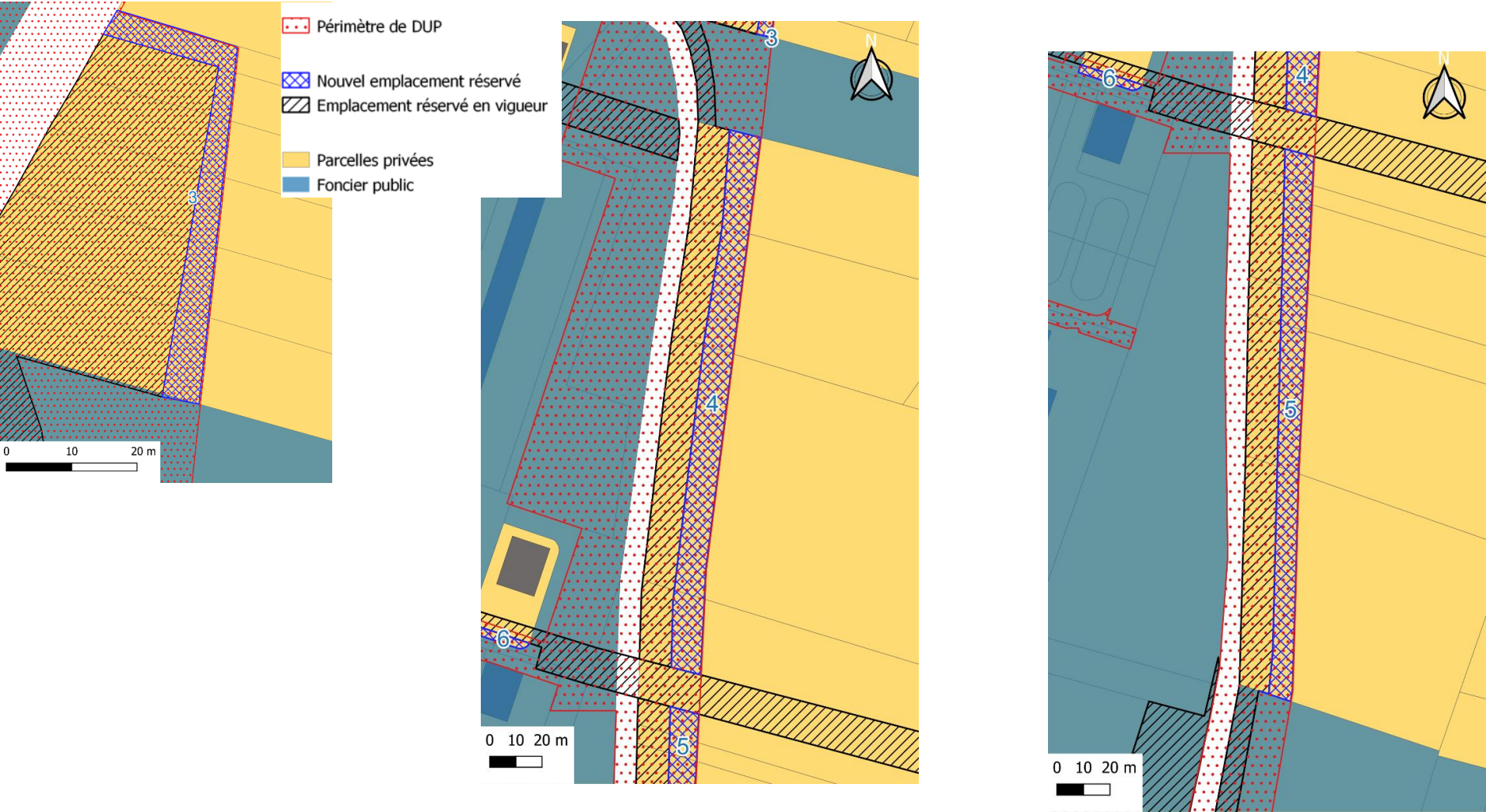
Le premier ER se situe à l'angle du boulevard Charles de Gaulle et du chemin de la voie moyenne. Il s'agit d'une parcelle privée mais ouverte sur (voire intégrée à) l'espace public et végétalisée.



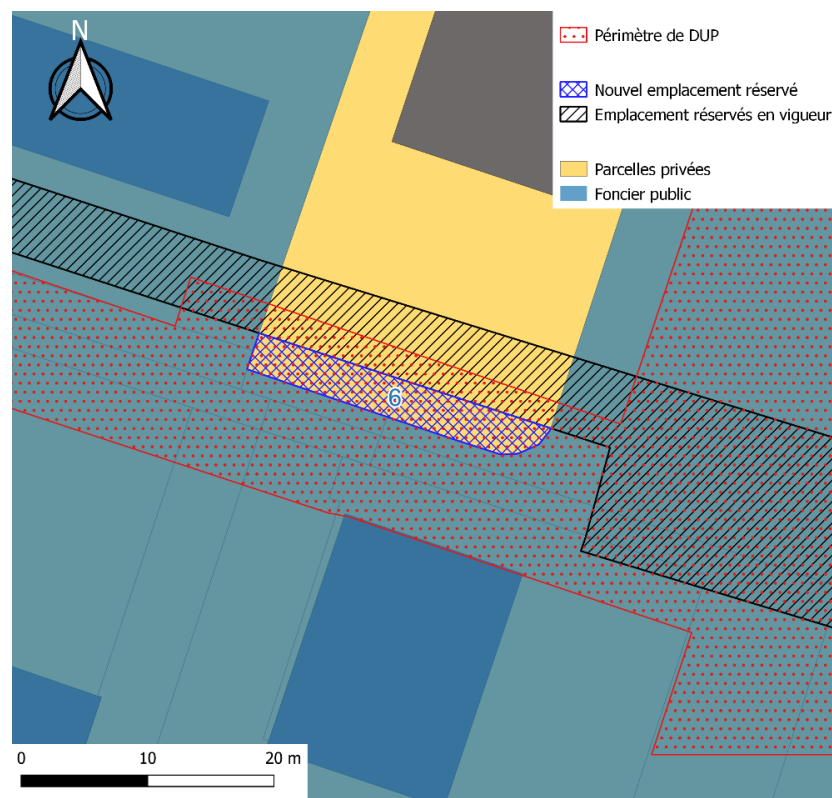
Le second fait le tour du bâtiment au 11 avenue du 8 mai 1945 et vient compléter un ER existant pour sécuriser encore davantage les possibilités de requalification des abords de cet immeuble.



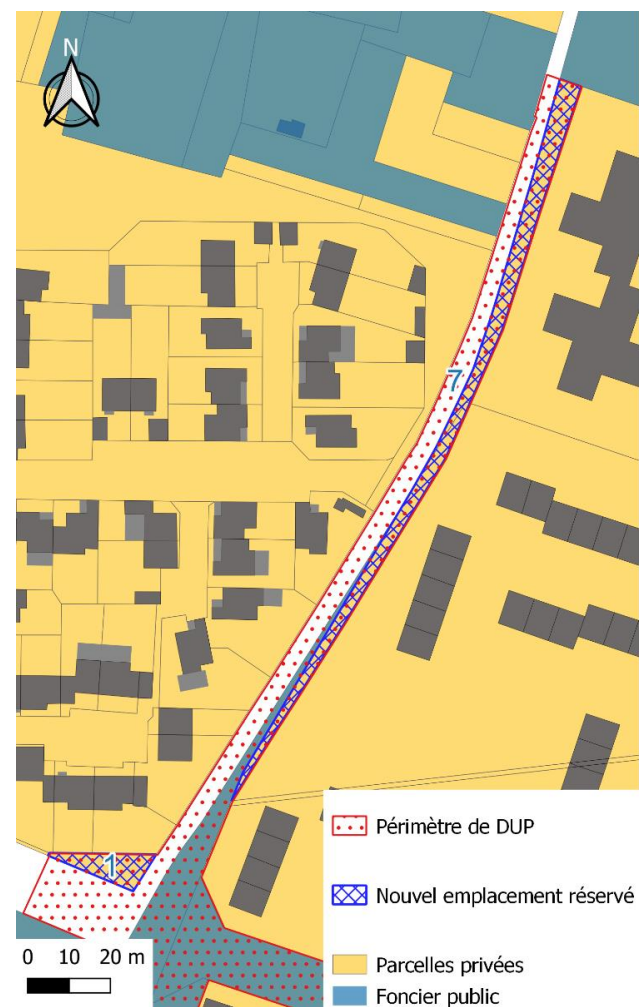
Les nouveaux ER n°3, 4 et 5 viennent compléter un emplacement réservé existant le long de la frange agricole de façon à permettre l'aménagement de celle-ci.



Le sixième emplacement réservé vient compléter un ER existant sur une zone de foncier privé oubliée entre un emplacement réservé déjà en vigueur et une parcelle de foncier public rue Bourdelle.



Enfin, le dernier emplacement réservé porte le long de deux copropriétés privées et doit permettre l'aménagement de la voie piétonne actuelle (Chemin de la Voie Moyenne) en une voie carrossable accessible aux véhicules de secours.



4 Bilan de la concertation

4.1 Modalités de la concertation préalable au dépôt du dossier de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU

Conformément à l'article L103-4 III. du Code de l'urbanisme, « *Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.* »

Il a été décidé, par délibération de Grand Paris Aménagement du 28 novembre 2022 (annexe 4.5.1), de conduire la concertation préalable de façon à permettre au public d'accéder, « pendant un temps suffisant », aux informations relatives à la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel, de formuler des observations et propositions qui seront conservées par Grand Paris Aménagement et retranscrites dans le bilan de la concertation.

Les modalités retenues puis mises en place ont été les suivantes :

- Une information au sein du journal d'information local et municipal de Villiers-le-Bel (annexe 4.5.2-A) ;
- Une information sur les sites internet de Villiers-le-Bel, de la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France, et de Grand Paris Aménagement (annexe 4.5.2-B) ;
- La mise à disposition du public d'un registre physique d'observations et d'un registre dématérialisé (annexe 4.5.2-C) **du 20 mars au 14 avril 2023** :
 - Un registre d'observations physique a été installé à l'accueil de la mairie de Villiers-le-Bel (95400), 32 rue de la République, aux horaires d'ouverture.
 - Un registre dématérialisé a été disponible sur le site internet de Grand Paris Aménagement.

Le lancement de la concertation a été porté à la connaissance du public sur les sites internet de la ville de Villiers-le-Bel, de la CARPF et de Grand Paris Aménagement, ainsi que sur les panneaux d'affichage de la Ville.

4.2 Observations et propositions formulées

Quatre personnes ont participé à la concertation via le registre dématérialisé. Les éléments ci-dessous constituent la synthèse de leurs observations et propositions :

- Un habitant de la place Berlioz s'interroge sur la création de nouveaux parkings dans le cadre du projet de réaménagement des espaces publics. Il indique que la thématique est problématique, l'offre n'étant pas suffisante à ses yeux.
- Un habitant juge utiles les rénovations envisagées pour le quartier.
- Un habitant a structuré son propos autour de plusieurs observations :
 - La première concerne les nuisances générées par le bus 268 (qui passe notamment avenue du 8 mai 1945, rue Signac, avenue Henri Sellier, rue Gambetta...), et notamment les vibrations. Il propose une reconfiguration du tracé de la ligne, un renouvellement de la flotte de bus, une réduction de la vitesse et la création de ralentisseurs.
 - La seconde remarque est liée au coût du ravalement de façade, ce qui est hors sujet par rapport à la procédure en cours.
 - La troisième remarque est liée à un refus d'installation de panneaux solaires ainsi qu'au label écoquartier, ce qui est également hors sujet par rapport à la procédure en cours.
- Un habitant s'est inscrit sur le registre mais n'a pas laissé de commentaire.

Aucune personne n'a souhaité participer à la concertation via le registre papier mis à disposition en Mairie sur toute la durée de la concertation.

4.3 Prise en compte de ces retours dans le projet

Le stationnement est pris en compte dans le cadre du projet global grâce à la création de places longitudinales nouvelles, une extension de certains parkings existants ainsi qu'une meilleure définition de leurs usages afin d'améliorer leur mutualisation. De plus, une étude circulation et stationnement va être lancée pour estimer les besoins locaux.

Les nuisances engendrées par les bus seront prises en compte dans le cadre de l'amélioration des chaussées. L'apaisement des vitesses passera par la création de plateaux surélevés, de réduction de largeurs de voirie, et de requalification complète des profils de chaussées. La création d'un site-propre dédié aux bus améliorera également le recours aux transports en commun, et donc à une diminution globale de l'usage de l'automobile.

4.4 Bilan de la concertation préalable

Bien que le niveau de mobilisation de la population s'avère faible au regard des moyens mobilisés, on peut conclure que la circulation de l'information et le recueil d'observations répond aux attentes définies dans la délibération.

Les apports vont permettre d'enrichir le projet, en soulignant en particulier la place du stationnement et des transports en commun.

La concertation se prolongera par des ateliers de co-conception des espaces extérieurs avec les habitants via la mise en place d'une vaste mission d'urbanisme transitoire et préfiguration.

4.5 Annexes au bilan de la concertation

4.5.1 Délibération



2022-23

CONSEIL D'ADMINISTRATION

RÉUNION DU 28 NOVEMBRE 2022

APPROBATION DES OBJECTIFS DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DES MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE AU DEPOT DU DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE L'OPERATION PUIITS-LA-MARLIERE (PLM) ET DERRIERE-LES-MURS DE MONSEIGNEUR (DLM) A 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 modifié par décret n°201-777 du 5 mai 2017 et notamment son article 8 ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 321-29 et suivants relatifs à Grand Paris Aménagement, et les articles R. 321-1 à R. 321-22 relatifs aux organismes d'exécution dont Grand Paris Aménagement ;

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

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-54 et suivants, L. 104-3 ainsi que R. 104-11, R. 104-13, R104-14, et R.104-28 à R. 104-32,

Vu le traité de concession d'aménagement signé le 18 octobre 2021 entre la commune de Villiers-le-Bel et Grand Paris Aménagement et notamment son article 3, qui précise les missions de l'aménageur,

Considérant qu'il est nécessaire, en application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, que l'enquête publique concernant l'opération porte à la fois sur l'utilité publique du projet de renouvellement urbain Puits-la-Marlière / Derrière-les-Murs de Monseigneur et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel qui en est la conséquence

Page 1 sur 3



Considérant que la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel soumise à évaluation environnementale implique la mise en œuvre d'une concertation obligatoire comme le prévoit l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, modifié par l'article 40 de la loi n° 2020-1525 du 8 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 :
L'objectif poursuivi par la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Villiers-le-Bel est de permettre la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain Puits-la-Marlière / Derrière-les-Murs de Monseigneur, et pour cela de :

- La modification du plan de zonage UF ;
- Modification de la trame d'espaces verts à protéger sur les parcs de la centralité pour permettre la création d'aires de jeux et de loisirs et l'aménagement d'espaces minéraux ;
- Intégration d'un emplacement réservé au niveau du secteur S19 de la rue de l'Aistre ;
- Suppression de l'Espace Réservé (ER) n°4 ;
- Création d'un ER au niveau des abords du centre commercial Berlioz ;
- Elargissement de l'ER n°24 pour permettre la création d'un profil de voirie plus large ;
- Elargissement de l'emprise du lot F2 sur les parcelles AE92 et 94 ;
- Suppression d'arbres à protéger au sein du square Maillol, de la voie Gounod, l'allée Rodin, l'allée du commerce, de l'allée du 8 mai 1945 ;

Article 2 :
La concertation préalable doit être conduite de façon à permettre au public d'accéder, pendant un temps suffisant, aux informations relatives à la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel, de formuler des observations et propositions qui seront conservées par Grand Paris Aménagement et retranscrites dans le bilan de la concertation.

Ainsi, les modalités de la concertation seront les suivantes :

- une information au sein du journal d'information locale et municipale de la commune de Villiers-le-Bel ;
- une information sur les sites internet de la commune de Villiers-le-Bel, de la CARPF et de Grand Paris Aménagement ;
- une mise à disposition du public d'un registre d'observations physique et d'un registre d'observations dématérialisé :
 - o le registre d'observations physique sera situé à l'accueil de la mairie de Villiers-le-Bel (95400), 32 rue de la République.
 - o le registre dématérialisé sera disponible sur le site internet de Grand Paris Aménagement.

Eléments relatifs à la concertation

Page 2 sur 3

Le lancement de la concertation sera porté à la connaissance du public par une information sur les sites internet de la ville de Villiers-le-Bel, de la CARPF et de Grand Paris Aménagement, ainsi que sur les panneaux d'affichage de la Ville.

Article 3 :

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

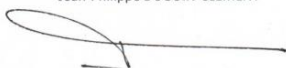
Article 4 :

La présente délibération fera l'objet d'une publicité conformément à la réglementation en vigueur.

Fait en 2 exemplaires originaux,
Certifié exact,

Le Président du conseil d'administration,

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT



4.5.2. Supports d'information

- **A) Information au sein du journal d'information local et municipal de Villiers-le-Bel. Numéro de janvier 2023.**

ACTUALITÉS

LA VILLE CHANGE

Rénovation urbaine des quartiers Puits-La-Marlière et Derrière-Les-Murs Concertation à venir sur la mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel au printemps 2023

Après différents rendez-vous de concertation organisés par la commune depuis 2019 autour du projet de rénovation urbaine des quartiers Puits-La-Marlière, Derrière-Les-Murs et des trois parcs centraux, les Beauvilléroises et Beauvillérois seront invités à donner leur avis sur la mise en compatibilité du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la ville, nécessaire à la mise en œuvre de l'opération, au printemps 2023.

La Municipalité travaille, avec le concours de Grand Paris Aménagement, à l'élaboration d'un projet d'aménagement ambitieux pour améliorer le cadre de vie des habitants des quartiers Puits-La-Marlière et Derrière-Les-Murs, à l'horizon d'une dizaine d'années. Aujourd'hui, une procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est nécessaire à la mise en œuvre de ce projet urbain qui dessine le renouveau de ces quartiers. Ainsi, certaines dispositions du PLU de la commune de Villiers-le-Bel sont amenées à évoluer sur ces secteurs. Une concertation se tiendra afin de répondre aux questions et recueillir l'avis des habitants sur ce projet de modification.

Comment participer à la concertation ?

Pendant le temps de la concertation, vous pourrez :

- consulter les informations détaillées disponibles sur les sites de la Ville de Villiers-le-Bel www.villiers-le-bel.fr

et de Grand Paris Aménagement www.grandparisamenagement.fr

- inscrire vos observations sur le registre dématérialisé.
- inscrire vos observations sur le registre physique disponible à l'accueil de mairie de Villiers-le-Bel, 32 rue de la République, aux horaires d'ouverture.

Plus d'informations :

www.villiers-le-bel.fr
www.grandparisamenagement.fr

Qu'est-ce que c'est que le « PLU », au fait ?

Plus concrètement, il s'agit d'un document prospectif qui définit « la ville de demain ». Il s'impose à tous (particuliers, entreprises, promoteurs, collectivités...), il s'applique à toutes les parcelles, il sert de document de référence pour déterminer la faisabilité d'un projet de construction, de réalisation de travaux sur un bâtiment existant, d'un changement de destination d'un local.

- **B) Information sur les sites internet de Villiers-le-Bel, de la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France, et de Grand Paris Aménagement**

ville de Villiers-le-bel

Rénovation urbaine des quartiers PLM, DLM et des parcs Jean Vilar, Sainte Beuve et Ginkgo

Accueil > Actualités > **Rénovation urbaine des quartiers PLM, DLM et des parcs Jean Vilar, Sainte Beuve et Ginkgo**

Partager

Publié le 15/03/2023 par Mairie de Villiers-le-Bel

La concertation sur la mise en compatibilité du PLU est lancée du 20 mars au 14 avril 2023 concernant la rénovation urbaine des quartiers Puits-La-Marlière, Derrière-les-Murs de Monseigneur et des parcs Jean Vilar, Sainte Beuve et Ginkgo

La Municipalité travaille, avec le concours de **Grand Paris Aménagement** GP, à l'élaboration d'un projet d'aménagement ambitieux pour améliorer le cadre de vie des Beauvilléroises et Beauvillérois au sein des quartiers Puits-La-Marlière, Derrière-les-Murs et des parcs Jean Vilar, Sainte Beuve et Ginkgo, à l'horizon d'une dizaine d'années.

Aujourd'hui, une procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est nécessaire pour réaliser ce projet urbain. Ainsi, certaines dispositions du PLU de la commune de Villiers-le-Bel sont amenées à évoluer légèrement sur ces secteurs pour s'adapter aux changements inhérents au projet. Une concertation se tient du 20 mars au 14 avril 2023 afin de répondre aux questions et recueillir l'avis des habitants.

INFOS PRATIQUES

Thématiques

Mise en œuvre du programme municipal
Urbanisme

Un projet de renouvellement ambitieux

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme de Villiers-le-Bel avec le projet de renouvellement urbain permettra notamment :

- **L'amélioration de l'articulation entre les quartiers** en recomposant la trame viaire et l'espace public : une attention particulière sera portée au confort des piétons et des cyclistes.
- **L'amélioration de la qualité des services urbains** en donnant davantage de lisibilité et de fonctionnalités aux espaces publics
- **La création d'espaces conviviaux et de détente** (places, aires de jeux, parvis, etc.) qui permettront aux habitants de tout âge de mieux profiter de leur quartier
- **Le développement d'une ambition sociale et environnementale forte** avec un objectif de labellisation Ecoquartier

Toutes ces actions ont pour objectif d'améliorer le bien-être des Beauvilléroises et Beauvillérois au sein de leur commune pour les années à venir.

Vous souhaitez participer à cette concertation ?

- ➔ Consultez la **plaquette** détaillant les modifications induites par la mise en œuvre du projet urbain.

Du 20 mars au 14 avril 2023, inscrivez vos observations :

- ➔ Sur internet via le **registre dématérialisé**
- ➔ Sur papier grâce au registre physique disponible à l'accueil de mairie de Villiers-le-Bel, 32 rue de la République, aux horaires d'ouverture.

En images

Concertation

Rénovation Urbaine des quartiers Puits-la-Marlière, Derrière-les-Murs de Monseigneur et des parcs Jean Vilar, Sainte-Beuve et Ginkgo

DU 20 MARS AU 14 AVRIL 2023, participez à la concertation sur la mise en compatibilité du PLU !

Cette procédure de mise en compatibilité est nécessaire à la réalisation du projet urbain qui dessine le renouveau de ces quartiers. Pour ce faire, certaines dispositions du PLU de la commune de Villiers-le-Bel sont amenées à évoluer sur ces secteurs.

Comment participer à la concertation ?

DU 20 MARS AU 14 AVRIL 2023, VOUS POUVEZ DONNER VOTRE AVIS SUR :

- Le registre dématérialisé sur les sites www.villiers-le-bel.fr et www.grandparisamenagement.fr
- Le registre physique disponible à l'accueil de la mairie de Villiers-le-Bel, 32 rue de la République, aux horaires d'ouverture.

PLUS D'INFORMATIONS :
www.villiers-le-bel.fr
www.grandparisamenagement.fr rubrique Actualités

[< RETOUR AUX ACTUS](#)

Déclaration d'utilité publique (DUP) valant Mise en Compatibilité du Plan Local D'urbanisme (PLU) de Villiers-le-Bel (95)

- **C) Plaquette d'information (en complément des éléments inclus dans la délibération)**



Concertation

Rénovation Urbaine des quartiers Puits-la-Marlière, Derrière-les-Murs de Monseigneur et des parcs Jean Vilar, Sainte-Beuve et Ginkgo



Participez à la concertation sur la mise en compatibilité du PLU ! DU 20 MARS AU 14 AVRIL 2023

La Municipalité travaille, avec le concours de Grand Paris Aménagement, à l'élaboration d'un projet d'aménagement ambitieux pour améliorer le cadre de vie des Beauvilléroises et Beauvillérois au sein des quartiers Puits-La-Marlière, Derrière-les-Murs et des parcs Jean Vilar, Sainte-Beuve et Ginkgo à l'horizon d'une dizaine d'années.

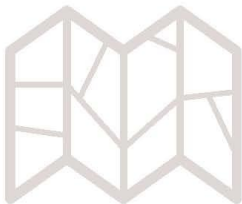
Aujourd'hui, une procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est nécessaire pour réaliser ce projet urbain. Ainsi, certaines dispositions du PLU de la commune de Villiers-le-Bel sont amenées à évoluer légèrement sur ces secteurs pour s'adapter aux changements et aux innovations inhérents à ce projet.

Une concertation vous est proposée afin de répondre aux questions et recueillir votre avis sur ce projet de modification, du 20 mars au 14 avril 2023.




Qu'est-ce que le PLU ?

Le PLU est un document prospectif qui dessine le projet d'aménagement de la commune en définissant des orientations et des règles d'urbanisme, selon un découpage précis en différentes zones. Il permet d'encadrer rigoureusement l'utilisation du sol et les **projets urbains**, leurs styles architecturaux, leur impact sur l'environnement et sur le développement durable. Il sert à tous les acteurs d'un projet : collectivités territoriales, constructeurs, architectes mais aussi aux citoyens. C'est grâce au PLU que vous savez comment va évoluer votre territoire, et à quoi ressemblera votre ville dans quelques années.



» CONSULTEZ L'ENSEMBLE DES DOCUMENTS DU PLU DE VILLIERS-LE-BEL SUR LE SITE INTERNET DE LA VILLE : www.ville-villiers-le-bel.fr

Que contient un PLU ?

Le PLU est composé de pièces écrites mais aussi de nombreux documents graphiques, dont les principales sont les suivantes :

- Le rapport de présentation**
Pièce explicative du projet, il est composé d'un diagnostic territorial et d'un état initial de l'environnement. Ceux-ci mettent en lumière les grands enjeux et problématiques du territoire en termes de logement, environnement, économie, déplacement.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les grands principes d'aménagement du territoire dans tous les domaines de la vie quotidienne. Il énonce également une série d'actions à mettre en œuvre.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
Ces fiches techniques thématiques portent sur des secteurs ou quartiers stratégiques pour le développement communal, dont la Ville souhaite maîtriser le devenir. Elles sont régulièrement représentées à l'aide de schémas d'aménagement énonçant des principes à respecter en termes d'implantation du bâti, d'espace public, de typologie de logements, de trame viaire...
- Les annexes**
Précisant tout élément complémentaire jugé comme étant utile par la Commune.
- Le plan de zonage**
Il s'agit de la carte qui traduira les orientations du PADD en différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles (N). Le plan de zonage localise également les emplacements réservés, les alignements, les espaces boisés classés, les espaces verts protégés qui sont des éléments prescriptifs en matière de construction.
- Le règlement**
Il définit, pour chaque type de zone, les principes à respecter en matière d'occupation des sols, de droit à construire (hauteur, implantation du bâti...) et de règles architecturales.

Pourquoi mettre en compatibilité le PLU ?

Le projet de renouvellement urbain portant sur les quartiers du Puits-la-Marlière, de Derrière-les-Murs-de-Monseigneur et les trois parcs Jean Vilar, Sainte-Beuve et Ginkgo (présenté en page 4) propose des aménagements novateurs en matière de confort, de convivialité, d'écologie, etc. Pour que ces innovations puissent être mises en œuvre sur le territoire communal, il est nécessaire de modifier certaines règles du PLU qui ne sont pas appropriées pour ce type d'évolution. La mise en compatibilité du PLU offre ainsi la possibilité d'adapter la réglementation en vigueur aux besoins du projet de renouvellement urbain.



Quelles sont les modifications envisageables ?

Il existe beaucoup de possibilités d'évolutions du règlement et du zonage du PLU. Cependant dans le cas du présent projet de renouvellement urbain, les thématiques qui sont principalement visées par les intentions d'évolutions sont les suivantes :



Les réglementations en matière d'espaces verts :

Pour réaliser les aménagements ludiques tels que des aires de jeux ou des parcours sportifs, etc., intégrés au projet de renouvellement urbain, il est envisageable que certaines limites d'espaces verts protégés soient modifiées. Toute modification entraînera des compensations pour conserver les superficies d'espaces verts protégés à leur niveau actuel. De même, des alignements d'arbres pourront être repensés pour prendre en compte l'état de santé des spécimens en place et gérer les problématiques techniques tel que l'assainissement.



La liste des emplacements réservés :

Les emplacements réservés (ER), comme leur nom l'indique permettent à la Ville de réserver des emprises foncières pour de futures réalisations dont les destinations sont prédéterminées : aménagement de nouvelles voies, construction d'équipements publics, création ou modification d'espaces verts, des logements, etc. La liste actuelle des emplacements réservés pourra être modifiée pour prendre en considération les nouveaux besoins du projet et supprimer des emplacements réservés dont l'utilité n'est plus avérée.



Les implantations en matière de linéaire commercial :

Les linéaires commerciaux correspondent à des rez-de-chaussée en façade sur rue, destinés à l'implantation de commerces. Pour répondre aux orientations impulsées par la Commune en matière de dynamique commerciale sur des secteurs bien déterminés, il est possible que des linéaires commerciaux évoluent.



Des modifications graphiques concernant le Plan de zonage :

Certains secteurs du plan de zonage seront peut-être amenés à évoluer pour être en adéquation avec les besoins liés au projet d'aménagement. Cela sera fait dans une optique d'amélioration du plan de zonage existant.

Un travail minutieux d'approfondissement du projet de renouvellement urbain est en cours. De ce fait, les modifications qui seront apportées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU ne sont pas encore stabilisées à ce jour. L'ensemble des modifications du PLU seront détaillées et soumises à l'avis des habitants lors de l'enquête publique qui se tiendra au printemps 2024.

La Ville de Villiers-le-Bel et Grand Paris Aménagement engagent une concertation avec les habitants et les acteurs de la commune afin de leur permettre de s'informer, de poser leurs questions et donner leur avis sur les principales évolutions envisagées dans le cadre de cette mise en compatibilité du PLU.

Comment participer à la concertation ?

Du 20 mars au 14 avril 2023, vous pouvez inscrire vos observations, sur :

- **LE REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ** disponible sur les sites internet : www.ville-villiers-le-bel.fr / www.grandparisamenagement.fr
- **LE REGISTRE PHYSIQUE** disponible à l'accueil de la mairie de Villiers-le-Bel, 32 rue de la République, aux horaires d'ouverture.



Et après ? Les prochaines étapes de la procédure...



LE PROJET DE RÉNOVATION EN QUELQUES MOTS...

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme de Villiers-le-Bel avec le projet de renouvellement urbain permettra notamment :

- La fluidification, l'amélioration et la sécurisation des circulations à l'intérieur de ces quartiers par la rénovation des voies existantes et la création de nouvelles. Une attention particulière sera portée au confort des piétons et des cyclistes avec la création de cheminements doux, laissant davantage de

place aux transports collectifs et aux mobilités actives (piétons, vélos, trottinettes, etc.).

- L'amélioration de la qualité des services urbains en donnant davantage de lisibilité et de fonctionnalité aux espaces publics.

- La création d'espaces conviviaux et de détente (places, aires de jeux, parvis, etc.) qui permettront aux habitants de tout âge de mieux profiter de leur quartier.

- Le développement d'une ambition sociale et environnementale forte avec un objectif de labellisation Ecoquartier.

Une place importante sera également accordée à « la nature en ville ». Le projet prévoit le réaménagement des parcs Ginkgo / Sainte Beuve / Jean Vilar. Ce futur espace sera programmé en concertation avec les habitants afin d'accompagner les

nombreux usages déjà observés ou d'en développer de nouveaux (grands jeux, rassemblement, etc.). L'opération permettra aussi la concrétisation de projets d'agriculture urbaine.

Toutes ces actions ont pour objectif d'améliorer le bien-être des Beauvilléroises et Beauvillérois au sein de leur commune pour les années à venir.



- **D) Communication via les réseaux sociaux (en complément des éléments inclus dans la délibération)**

C'est parti ! 🎉 La concertation sur la mise en compatibilité du PLU est lancée du 20 mars au 14 avril 2023 concernant la rénovation urbaine des quartiers Puits-La-Marlière, Derrière-les-Murs de Monseigneur et des parcs Jean Vilar, Sainte Beuve et Ginkgo.

🗣️ On vous dit tout sur cette première étape qui ouvre la voie à de grandes réalisations à #VilliersLeBel ici : <https://www.ville-villiers-le-bel.fr/.../renovation...>



Concertation

Rénovation Urbaine des quartiers Puits-la-Marlière, Derrière-les-Murs de Monseigneur et des parcs Jean Vilar, Sainte-Beuve et Ginkgo



DU 20 MARS AU 14 AVRIL 2023, participez à la concertation sur la mise en compatibilité du PLU !

Cette procédure de mise en compatibilité est nécessaire à la réalisation du projet urbain qui dessine le renouveau de ces quartiers. Pour ce faire, certaines dispositions du PLU de la commune de Villiers-le-Bel sont amenées à évoluer sur ces secteurs.

Comment participer à la concertation ?

DU 20 MARS AU 14 AVRIL 2023, VOUS POUVEZ DONNER VOTRE AVIS SUR :

- Le registre dématérialisé sur les sites www.ville-villiers-le-bel.fr et www.grandparisamenagement.fr
- Le registre physique disponible à l'accueil de la mairie de Villiers-le-Bel, 32 rue de la République, aux horaires d'ouverture.

PLUS D'INFORMATIONS :
www.ville-villiers-le-bel.fr
www.grandparisamenagement.fr



Publication Facebook de la Ville de Villiers-le-Bel le 21 mars 2023.

Ville de Villiers-le-Bel
le 28 mars à 15:14 · 🌐

🎉 La rénovation urbaine est lancée à #VilliersLeBel ! Cet ensemble de projets ambitieux va s'étendre sur plusieurs années et ça commence par une concertation sur la mise en compatibilité du PLU qui se déroule du 20 mars au 14 avril 2023 concernant la rénovation urbaine des quartiers Puits-La-Marlière, Derrière-les-Murs de Monseigneur et des parcs Jean Vilar, Sainte Beuve et Ginkgo.

🗣️ On vous en dit plus sur les projets ici : <https://www.ville-villiers-le-bel.fr/.../amenageons-la...>

🗣️ Et sur la concertation ici : <https://www.ville-villiers-le-bel.fr/.../renovation...>



et je remercie les bailleurs d'avoir accepté par anticipation de rénover leurs bâtiments.

👍 31

3 commentaires 15 partages

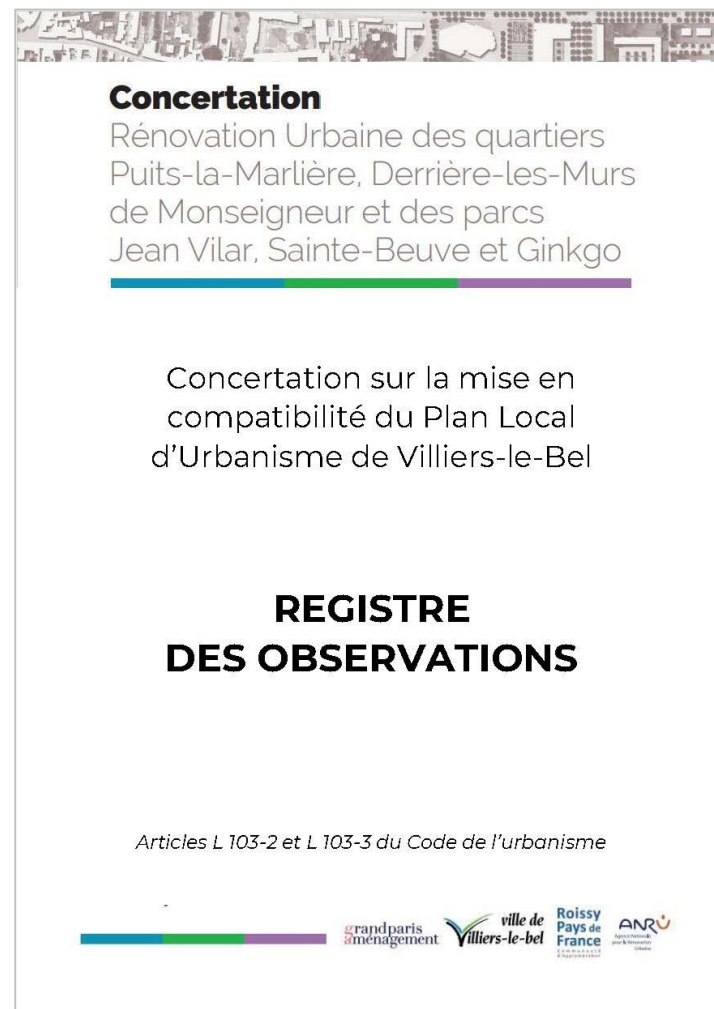
Publication Facebook de la Ville de Villiers-le-Bel le 28 mars 2023



Publication Instagram de la Ville de Villiers-le-Bel le 21 mars 2023

4.5.3 Extraits des registres physique et dématérialisé d'observations

• A) Registre physique d'observations



- **B) Registre dématérialisé d'observations**

Registre dématérialisé

Concertation sur la mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel

Les informations recueillies ici seront utilisées et conservées par Grand Paris Aménagement, dans le cadre de la concertation sur la mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel. Conformément à la loi « Informatique et libertés » du 6 janvier 1978, renforcé par le RGPD du 25 mai 2018 vous bénéficiez d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui vous concernent. Si vous souhaitez exercer ce droit veuillez envoyer votre demande à : Grand Paris Aménagement DPO – Bât 033 Parc du Pont de Flandre 11 rue de Cambrai CS 10052 75945 Paris cedex 19.

1. Nom

Entrez votre réponse

2. Prénom

Entrez votre réponse

3. Adresse postale et ville

Entrez votre réponse

4. Courriel

Obligatoire si vous souhaitez obtenir des réponses à vos questions

Entrez votre réponse

5. Observations

Veuillez rédiger vos remarques ci-dessous :

Entrez votre réponse

Vous pouvez imprimer une copie de votre réponse après envoi

Envoyer

Ce contenu est créé par le propriétaire du formulaire. Les données que vous soumettez sont envoyées au propriétaire du formulaire. Microsoft n'est pas responsable des pratiques de confidentialité ou de sécurité de ses clients, y compris celles de ce propriétaire de formulaire. Ne donnez jamais votre mot de passe.

Avec Microsoft Forms |

Le propriétaire de ce formulaire n'a pas fourni de déclaration de confidentialité quant à la façon dont il utilisera vos données de réponse. Ne fournissez pas d'informations personnelles ou sensibles.

[Conditions d'utilisation](#) | [Accessibilité](#)

Heure de début Heure de fin Adresse de messagerie Nom Prénom Adresse postale et ville Courriel	Observations
3/22/23 11:33:54 3/22/23 11:36:08 Leduc Rémy 3 place Berlioz 95400 Villiers le Bel remydany@hotmail.fr	sur le dépliant on ne voit pas la création de nouveaux parkings sur Villiers le bel car le stationnement est vraiment un problème sur la commune.
3/22/23 14:23:29 3/22/23 14:32:47 Doumbia Moussa 61 rue de la république 95400 villiers le bel	Je trouve utiles ces rénovations pour l'aménagement de ces dits quartiers
4/6/23 12:07:19 4/6/23 12:46:36 Cimon Patrick 9 rue jules ferry 95400 Villiers le bel cimon.patrick@hotmail.fr	"Observation 1: Le BUS N° 268 fait trembler les bâtiments quand il passe dans la rue jules ferry. Ceci n'est pas souhaitable pour les bâtiments historiques Puis gallo romain, église. Certes on a déjà détourné le passage par la rue Gambetta cependant il serait souhaitable de trouver un autre itinéraires afin de préserver les bâtiments. Ce point doit être notifier dans le PLU. Question: quel nouvel itinéraire avez vous prévu? Quelles sont les

	démarches entreprise à l'encontre de la SNCF pour que cette dernière mette en place des mesures adéquate dans l'intérêt de la préservation du patrimoine historique? Mesure 1: renouveler les bus de la ligne 268, peut être investir sur des bus au gaz naturel plus respectueux de l'environnement ce qui contribuerait au label écoquartier que le PLU vise? Voici mes propositions: 2- Demande au conducteur de bus de réduire leur vitesse et de passer à 30 Km/h. 3- Mettre un radar et verbaliser tout les contrevenants qui ne respecte pas la vitesse de 30 Km/h. 4- Mettre un ralentisseur énorme obligeant bus et voiture à rouler à la vitesse de 30 km/h et les obliger a emprunter la voie d'évitement qui contourne la ville s'il n'ont rien a faire dans le centre ville. 5- Proposer un nouvel itinéraire de bus qui ne passe plus dans le centre ville qui deviendrait une zone piétonne ce qui contribuerait au label écoquartier que le PLU vise. Pourriez-vous me faire un retour sur la faisabilité de chaque proposition? Observation 2: Les taxes à verser pour faire les ravalement de façade sont énormes et bien supérieure a ce qui est pratiquer à Paris. Ces tarifs ont été votés par les élus. Les élus ont donc volontairement ou involontairement exclus la participation du peuple à la rénovation de sa ville. J'ai appris que je devais rajouter 4000 euros
--	---

	pour faire mon ravalement de façade conformément aux exigences des bâtiments de France. Ce dernier a choisi les techniques et les matériaux les plus onéreux. J'ai dû affronter seul les banques pour faire financer les travaux de ravalement. Je n'ai eu aucune aide de la mairie. Non seulement mon portefeuille doit financer vos projets (pour moi, un coup peinture extérieure vite fait aurait suffi/ non il faut un projeté de sable blond taloché à la main avec des temps de séchage interminable.....). Résultat j'ai dû renoncer pour des raisons financières à faire le ravalement car je n'ai pas 4000 euros sous mon matelas de la maison que le bus 268 fait trembler. Il paraît que je ne peux pas profiter de l'espace public sans contrepartie à croire que c'est un zouk que je donne sur le trottoir. Eh bien aujourd'hui je suis au chômage donc la façade je ne sais pas pour quand ça sera. Question: 1-Les élus peuvent-ils revoir les montants du ravalement façade lorsque ce dernier doit effectuer selon les exigences de l'ABF? 2-Les ravalements de façades faits dans la rue Gambetta ont-ils été tagués. Quelles mesures sont prises pour que les murs du centre-ville ravalés avec du sable blond et talochés à la main ne soient pas tagués? Observation 3: L'ABF s'est formellement opposé à mon projet de panneau solaire.
--	---

	Question: 1-Est-ce compatible avec un label écoquartier? Suffit-il de mettre 2-3 espaces verts avec des bancs et des balançoires qui seront tagués pour être un écoquartier? La ville est-elle réellement pensée pour des personnes n'ayant pas de voiture (on rejoint la question du transport et du ramassage des déchets)? Si je n'ai pas de voiture comment j'emmène ma machine à laver ou le réfrigérateur qui est tombée en panne à la déchetterie? Est-ce normal que l'on me refuse une carte d'accès à la déchetterie parce que je n'ai pas de voiture? Une personne de 64 ans pourra-t-elle conduire sans mettre en danger autrui dans Villiers-le-Bel? Les jeunes qui roulent au-delà de 30 Km/h dans le centre-ville contribuent-ils au label écoquartier (on a failli m'écraser sur le passage piéton de la poste)? En vous remerciant pour les réponses que vous pourrez m'apporter. Cordialement,
4/11/23 11:40:23 4/11/23 12:09:0 Sanchez Antoine 41 B avenue avenue pierre Semard 95400 villiers le bel antoine_sanchez@hotmail.fr	

Conclusion

Le projet de renouvellement urbain, objet de la présente DUP, s'inscrit dans les projets de territoire et les ambitions portés par la commune et l'intercommunalité en répondant aux besoins de requalification des espaces publics, d'amélioration des fonctionnalités de services publics, de redynamisation des équipements, mais aussi de développement des mobilités actives et de désenclavement de certains quartiers. Il vise également à répondre à un souhait exprimé par les habitants eux-mêmes : celui de pouvoir davantage s'approprier et profiter des espaces verts et équipements publics qu'offre la commune de Villiers-le-Bel. De fait, le territoire Beauvillésois offre un très grand potentiel en matière d'espaces verts et/ou publics. Néanmoins, pour permettre leur évolution vers des espaces plus ludiques et surtout plus inclusifs, certaines règles doivent être mises en compatibilité avec le projet. Cette mise en compatibilité est l'occasion de réaffirmer l'ambition d'offrir aux Beauvillésois des parcs urbains de qualité et ouverts à tous. Elle permet par le même temps de sécuriser la réalisation de ce projet complexe et ambitieux sur le long terme.

Annexes

- I. Evaluation Environnementale de la présente Mise en Compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel, Urban ECO
- II. Bilan de la concertation du NPNRU de Villiers-le-Bel, février 2019
- III. Fiche technique concernant la Déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, Ministère du logement et de l'habitat durable/ DGALN/DHUP/Bureau de la législation de l'urbanisme, octobre 2017
- IV. Orientation d'Aménagement et de Programmation créée dans le cadre de la MEC : OAP n°8_Secteur Parc de la centralité

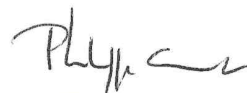
**ANNEXE 3 :
EXPOSÉ DES MOTIFS ET CONSIDÉRATIONS JUSTIFIANT L'UTILITÉ PUBLIQUE ET PRÉSENTATION
DES MESURES ÉVITER – RÉDUIRE – COMPENSER, AINSI QUE DES MODALITÉS DE LEUR SUIVI DU
PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS DE PUITS-LA-MARLIÈRE ET DERRIÈRE-LES-
MURS DE MONSEIGNEUR (PLM/DLM) SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLIERS-LE-BEL
(VAL-D'OISE)**

(article L.122-1 dernier alinéa du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Le présent document relève des dispositions de l'article L.122-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Conformément aux dispositions de l'article L. 122-1 alinéa 4 du Code de l'expropriation, la déclaration d'utilité publique tient lieu de déclaration de projet telle que prévue par l'article L. 126-1 du Code de l'environnement.

**"Vu pour être annexé
à l'arrêté préfectoral,
Le préfet"**


Philippe COURT

13 MAI 2025

I. OBJET DE L'OPÉRATION

1. LE CONTEXTE DE L'OPÉRATION

L'opération dont il est question se situe à 18 kilomètres au nord de Paris, à l'est du Val d'Oise, à Villiers-le-Bel, qui s'étend sur 732 km², dont la moitié correspond à des espaces ruraux. La Ville 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 Ville de Villiers-le-Bel a très tôt mis en place des dispositifs de la politique de la Ville afin d'améliorer les conditions de vie des habitants de ses quartiers. Elle s'est engagée à ce titre, depuis 2006, dans une politique de renouvellement urbain ambitieuse, mise en œuvre notamment au travers du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU). Cette politique a d'abord bénéficié au quartier des Carreaux, au quartier de la Cerisaie et à la partie ouest du quartier de DLM.

Convaincue du résultat de ces programmes, la Ville a souhaité poursuivre et amplifier cette dynamique. Le secteur Est du quartier de Derrière-les-Murs de Monseigneur (DLM), le quartier de Puits-la-Marlière (PLM) et celui du Village, inscrits dans la liste des quartiers prioritaires, bénéficient ainsi du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), prévu par la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine. Dans ce cadre, un protocole de préfiguration pour le NPNRU de ces trois quartiers a été signé le 8 juin 2017 entre la Ville et l'ANRU.

Les quartiers de PLM et DLM sont donc inscrits au sein du périmètre du projet d'intérêt national dans le cadre du NPNRU aux côtés du quartier du Village. L'ampleur des dysfonctionnements urbains qu'ils présentent justifie un accompagnement financier renforcé de l'ANRU. Après le 1^{er} Comité d'engagement du 19 juillet 2019, un 2^{ème} CNE – clause de revoyure – s'est tenu le 12 juillet 2021. À son issue, les partenaires de l'ANRU ont notamment validé la demande complémentaire de financement sur l'aménagement d'ensemble du Village. Cette nouvelle étape a permis à l'ensemble des partenaires de signer la convention partenariale au début 2023.

Par une délibération du 12 juin 2020, la Ville de Villiers-le-Bel a décidé de lancer une procédure de consultation pour désigner le concessionnaire chargé de l'aménagement des quartiers PLM et DLM, conformément aux prescriptions du NPNRU de la Ville.

Par délibération en date du 19 octobre 2021, Grand Paris Aménagement a été autorisé, par son Conseil d'Administration, à signer un traité de concession d'aménagement (TCA) avec la Ville de Villiers-le-Bel sur les secteurs PLM et DLM aux fins d'amplifier la dynamique de renouvellement urbain engagée depuis plusieurs années à Villiers-le-Bel, en renforçant les liens entre les quartiers, en améliorant la continuité entre les différents espaces (urbains/agricoles, espaces publics/privés, etc.) ainsi qu'en renouvelant l'offre de logements et d'équipements.

2. LE SITE D'IMPLANTATION

Pour poser le contexte de manière plus précise, il est à noter que trois quartiers constitués principalement de logements collectifs voient le jour entre la fin des années 1950 et les années 1980 : – les Carreaux : 1600 logements sociaux – le Puits-La-Marlière (PLM) : 1000 logements sociaux et 700 en copropriété – La Cerisaie/Derrière les Murs de Monseigneur (DLM) : 1100 logements sociaux et 900 logements en copropriété ou lotissements.

Le quartier de DLM est délimité par le centre historique de Villiers-le-Bel au Nord, et par la route départementale 10 qui la sépare de la zone d'activité économique des Tissonvilliers, au Sud et à l'Est.

DLM constitue un ensemble urbain hétérogène, isolé du reste de la Ville du fait de son enclavement. Les circulations y sont difficiles. Le quartier est entouré de voies périphériques. Si on note la présence d'équipements publics, on ne recense que peu d'espace public.

Le quartier de PLM quant à lui bénéficie d'une composition urbaine organisée orthogonalement autour de l'avenue du 8 mai 1945, tout à la fois axe structurant et source de nuisances en raison de son caractère routier. Cet axe confère un caractère routier au quartier PLM marqué par une très forte présence de voitures. PLM se présente sous la forme d'un grand ensemble homogène construit pendant les années 1960 sous la forme de barres et de tours où s'entremêlent copropriétés et logements sociaux (majoritairement Val d'Oise Habitat). La domanialité est peu lisible, créant un sentiment de confusion, posant la question de la définition des espaces communs ou privés. Le quartier pâtit d'un manque de hiérarchisation viaire et d'une mauvaise organisation des voiries qui crée de nombreuses servitudes de passage (notamment dans les contre-allées de l'avenue du 8 Mai 1945).

3. LA PROGRAMMATION

Le programme de la concession dont Grand Paris Aménagement est le maître d'ouvrage prévoit une intervention structurante sur l'ensemble des espaces publics des quartiers, avec pour ambition d'améliorer leur accessibilité et le cadre de vie des habitants et de rendre attractif ce morceau de ville pour de nouveaux résidents.

Cette opération implique ainsi une vaste recomposition foncière qui a pour objectif de restructurer les îlots, clarifier les unités de gestion, créer les voies nouvelles, les cheminements doux et aménager les espaces paysagers.

En lien avec l'objectif d'améliorer l'articulation entre les quartiers en recomposant la trame viaire et l'espace public, la concession prévoit une restructuration des voies existantes (4 km) ainsi que la création de voies nouvelles (1,8 km) et de cheminements doux. Cette restructuration donnera davantage de places aux transports collectifs et aux mobilités actives et garantira de nouvelles voies de dessertes Est-Ouest à l'échelle de la commune.

Les places et placettes seront restructurées afin d'aménager un réseau d'espaces publics qualitatifs et convivial sur près de 29 000 m², notamment aux abords des équipements publics et commerces ou au cœur des îlots.

Les parcs et jardins feront également l'objet d'un travail de requalification sur plus de 33 500 m². À l'articulation des quartiers PLM, DLM et du Centre ancien, le projet prévoit aussi la réunion et la mise en cohérence des trois espaces verts structurant (les parcs de Sainte Beuve, Ginkgo et Jean Vilar) pour former le nouveau « parc central ». Une attention particulière sera portée sur sa future programmation.

Sur le secteur particulier de la rue de l'Aistre, aujourd'hui privée, la restructuration lourde de la voie existante et sa transformation en voie publique, y compris la reprise des réseaux, la création de trottoirs, de poches de stationnements, d'espaces verts, d'éclairage public et l'implantation de points d'apports volontaires des déchets ménagers. Le projet prévoit également le désenclavement du secteur grâce à la réalisation d'un tronçon de voie nouvelle qui connecte la rue de l'Aistre avec la rue du Coupe Oreille, aujourd'hui toutes deux en impasses.

Enfin, le projet prévoit une reprise importante de l'ensemble du réseau d'assainissement sur les quartiers PLM/DLM afin de le mettre en cohérence avec le nouveau schéma organisationnel retenu.

II. MOTIFS ET CONSIDÉRATION QUI JUSTIFIENT LE CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

1. LES AMBITIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

A. LES OBJECTIFS

Malgré les efforts déjà mis en œuvre pour la rénovation urbaine du quartier de la Cerisaie notamment et la transformation du territoire, certaines difficultés persistent et nécessitent de prolonger cet effort afin de continuer à œuvrer pour l'amélioration de la qualité de vie au sein de ces quartiers. Ce projet de renouvellement urbain multi-dimensionnel vise en effet à améliorer l'articulation entre les quartiers et les différents espaces en retravaillant la trame viaire, tout en requalifiant les espaces publics. Le projet vise également à intervenir sur l'habitat afin de rendre possible des parcours résidentiels plus qualitatifs. Une intervention sur les équipements publics du secteur est aussi prévue pour en améliorer leur qualité et leur disponibilité. Le tout avec une ambition environnementale et sociale élevée comme ligne directrice. Ce programme de travaux, portant sur un périmètre de 23 hectares environ, doit donc aussi permettre de revoir et repenser les modalités de gestion entre la Ville, les bailleurs, les copropriétés afin d'améliorer leur efficacité et agir ainsi sur la qualité de vie du quartier. Cela passe notamment par une clarification de la domanialité via les projets de résidentialisation des copropriétés. Cette résidentialisation doit permettre de clarifier le statut et les usages des espaces libres, et donc de mieux départager les limites de gestion de ces espaces afin de rendre plus efficace et améliorer ainsi le vécu des habitants. Il ne devrait plus y avoir de délaisser dans la gestion des espaces publics à l'issue de l'opération.

Plus précisément, le projet poursuit les objectifs suivants :

Objectif 1 : Améliorer l'articulation entre les quartiers en recomposant la trame viaire et l'espace public

- Relier les deux parties de la commune en créant des liaisons est-ouest et en facilitant l'accès aux gares, notamment grâce à une nouvelle ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) ;
- Requalifier et pacifier les routes départementales qui traversent les quartiers au profit des modes de mobilité doux ;
- Créer des parvis accueillants devant les équipements publics ;
- Recomposer et renforcer la centralité autour du marché, du centre commercial Berlioz, de l'Espace Marcel Pagnol et des parcs plurifonctionnels.

Objectif 2 : Offrir des parcours résidentiels positifs

- Réhabiliter le parc collectif de logements privés (29 copropriétés dans les quartiers PLM/DLM dont certaines bénéficient ou vont bénéficier d'un dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat) ;
- Lutter contre l'habitat indigne en centre ancien dégradé et aider à l'amélioration du patrimoine bâti existant (animation d'une OPAH-RU, inscription de cinq adresses ciblées au sein d'opération de recyclage de l'habitat dégradé) ;
- Proposer une nouvelle offre de logements variés (produits, formes urbaines, etc.) accessibles aux ménages du territoire et s'intégrant dans les tissus urbains existants.

Objectif 3 : Améliorer la qualité des services urbains

- Recomposer le tissu urbain (clarifier les espaces et les domanialités pour faciliter la gestion, requalifier l'ensemble des espaces extérieurs, publics et privés) ;
- Restructurer les groupes scolaires Paul Langevin-Jean-Jacques Rousseau, Henri Wallon et Pauline Kergomard ;
- Construire de nouveaux équipements (un gymnase, un conservatoire, un groupe scolaire).

Objectif 4 : Affirmer une ambition sociale et environnementale forte

- Inscrire le NPRU dans la démarche de labellisation écoquartier ;
- Lutter contre la précarité énergétique à travers l'amélioration de l'habitat existant ;
- Reconstituer des îlots fertiles en développant des projets d'agriculture urbaine en cœur de quartier ;
- Favoriser le réemploi et le recyclage des déchets et matériaux issus des ménages et des chantiers.

B. LA DUP VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Afin de permettre le développement du projet de renouvellement urbain du secteur PLM/DLM, Grand Paris Aménagement a entamé une procédure de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU. Celle-ci permettra la mise en œuvre opérationnelle à travers l'instruction des futures autorisations d'urbanisme, sans remettre en cause les orientations générales du plan d'aménagement et de développement durable (PADD).

C. UN BILAN COÛTS/AVANTAGES POSITIF

Les résultats attendus de ce projet de renouvellement urbain concernent tout autant l'offre en équipements publics, l'amélioration de l'offre de logements, la qualité des espaces publics, les mobilités, la dynamique commerciale, l'écologie urbaine que l'agriculture de proximité.

La trame verte sera renforcée par une double action concernant à la fois l'aménagement de nouvelles continuités paysagères entre les différents espaces verts du secteur, mais aussi la végétalisation des cœurs d'îlots retravaillés pour y implanter plus de verdure.

Des effets bénéfiques sont attendus sur l'offre commerciale du secteur qui bénéficiera de son attractivité renforcée. Les abords du centre commercial Casino doivent par exemple être améliorés. Le centre commercial Berlioz doit aussi bénéficier d'une restructuration.

Au niveau de la mobilité, le projet aura des effets positifs sur les circulations douces : chemins existants réaménagés pour permettre la circulation des piétons et des cyclistes, création de voies et stationnements pour les cycles, en cohérence avec le Plan Vélo décliné à l'échelle communale. La nouvelle liaison est-ouest permettra un meilleur accès aux équipements pour les habitants, notamment à la gare RER.

Plusieurs mesures visent aussi à agir sur l'hygiène et la salubrité publique. La rénovation des logements est par exemple susceptible d'avoir des effets favorables sur la qualité de l'air à l'échelle du secteur PLM/DLM grâce à la réduction des émissions résidentielles. Par la modification des conditions de circulation, le projet vise également à participer à la réduction à la source du bruit généré par le trafic routier.

En outre, la restructuration des espaces publics et des espaces extérieurs privés va permettre de revoir l'éclairage public pour atténuer les sources de pollution lumineuse, en mettant en place des capteurs de présence par exemple.

Enfin, une meilleure délimitation entre l'espace public et l'espace privé grâce aux résidentialisations, couplée à l'installation de bornes de collecte des déchets, permettra une gestion des déchets plus efficiente en améliorant le tri et la collecte.

D. LA NÉCESSITÉ DE RECOURIR À L'EXPROPRIATION DUE A LA CONFIGURATION ACTUELLE DU FONCIER

La nature de la propriété foncière sur l'ensemble du périmètre est très hétérogène. Elle est répartie entre des propriétaires de différentes natures :

- Propriétaires publics : environ 44 % des emprises
- Bailleurs sociaux : environ 35 % des emprises
- Propriétaires privés : environ 31 % des emprises.

La part importante de parcelles appartenant à des collectivités publiques ou à des partenaires du projet comme les bailleurs sociaux constituent un atout permettant de faciliter la maîtrise foncière du périmètre.

Cependant, le recours à l'expropriation pourrait être quand même rendu nécessaire pour procéder aux acquisitions n'ayant pas pu faire l'objet d'une acquisition amiable.

Cette procédure garantit en effet de lever tous les obstacles juridiques pour permettre la maîtrise foncière totale des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération de renouvellement urbain PLM/DLM dans des conditions adéquates.

Ces acquisitions sont rendues nécessaires par le fait que les parcelles constituant l'assiette du projet appartiennent à des propriétaires autres que l'expropriant.

Pour autant, la procédure d'expropriation ne remet pas en cause la possibilité de poursuivre la recherche d'accords amiables avec les propriétaires.

Les quartiers PLM et DLM présentent une autre spécificité : les équipements communs sont en partie gérés par deux associations syndicales libres (ASL). Ces ASL gèrent un certain nombre de compétences comme le chauffage urbain, l'entretien des espaces verts ou encore l'éclairage. L'ASL de DLM comprend une quinzaine de membres. CDC Habitat (ex-OSICA), bailleur social, est propriétaire du plus grand nombre de logements dans l'ASL ainsi que de la majeure partie du foncier.

Du côté de l'ASL de PLM, c'est le bailleur social Val d'Oise Habitat qui est le propriétaire principal. L'existence de ces ASL et de ses nombreuses copropriétés membres justifie en partie le fait de pouvoir avoir à recourir à l'expropriation, car les modalités de distraction d'une emprise (sortie d'une emprise foncière de l'ASL ou d'une copropriété) peuvent s'avérer longues et complexes (votes à la majorité lors des assemblées générales des copropriétés, par exemple).

Enfin, des divisions de copropriété membres de ces ASL devant être effectuées, il a été demandé que la DUP prévoit aussi le retrait des emprises expropriées de leur propriété initiale, conformément à l'article L.122-6 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

L'emplacement de la ligne divisoire devra également être précisée dans l'acte prononçant la cessibilité.

2. L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

L'ensemble des avantages attendus des différentes interventions programmées compense largement le coût de l'opération (amélioration de l'offre de services urbains, diversification des parcours résidentiels possibles, végétalisation de certains secteurs, amélioration des continuités écologiques, réaménagement du réseau viaire dans une optique de désenclavement des quartiers...).

Ce coût est d'ailleurs à relativiser au regard de la multitude des enjeux et des objectifs programmatiques du projet, devant permettre une transformation en profondeur de ces deux quartiers, en en faisant des quartiers plus ouverts et plus durables.

Ainsi, la meilleure accessibilité, couplée à un cadre de vie apaisé, va venir accroître leur attractivité. La clarification de la domanialité doit permettre de résoudre certains dysfonctionnements et certains défauts de gestion actuellement observés.

Les fonctions urbaines de chaque secteur seront aussi plus lisibles (renforcement de la polarité de l'espace de la centralité, transformation de la frange agricole non valorisée en parc agro-urbain).

En outre, le projet est financé pour partie par des subventions au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, dont les enveloppes allouées sont déjà définies, ce qui assure d'une certaine manière la solidité et la faisabilité financières du projet.

Pour toutes ces raisons, Grand Paris Aménagement sollicite l'obtention d'un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique valant scission de copropriété et emportant mise en compatibilité du PLU.

Il est à noter que l'enquête préalable à la DUP et l'enquête parcellaire font l'objet de deux enquêtes publiques disjointes, dans la mesure où les emprises à acquérir nécessitaient une consolidation et qu'un important travail de recalage du cadastre communal par l'intervention d'un géomètre sur ces quartiers s'est avéré nécessaire, après le dépôt du dossier de DUP à la Préfecture le 22 décembre 2023.

3. LA CONSULTATION DU PUBLIC

Par délibération de son Conseil d'Administration en date du 26 juin 2023, GPA a approuvé le bilan de la concertation et a autorisé l'établissement à déposer le dossier d'enquête publique préalable à la DUP et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme relatif au projet de renouvellement urbain PLM/DLM.

La Préfecture a alors pris l'arrêté n°2024-18000 du 18 octobre 2024 portant ouverture de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de rénovation urbaine des quartiers PLM/DLM et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel (et valant scission de copropriété).

Il est à noter que le processus de concertation et d'association des habitants sera prolongé durant les prochaines années et tout au long de la vie du projet. Ainsi, depuis mai 2024, une démarche de concertation permet de continuer à associer habitants, commerçants et usagers des espaces publics sur différentes thématiques (les trois parcs, les aires de jeux, le commerce et la place Berlioz, les espaces publics égalitaires, etc.).

Cette démarche doit également se poursuivre par une phase d'urbanisme transitoire permettant sur certains espaces clés de préfigurer et expérimenter les futurs aménagements.

Il a aussi été pris, entre autres, en considération l'avis du public dans le cadre de la concertation réglementaire menée en amont, l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, les observations du public recueillies dans le cadre de l'enquête publique unique, et celles émises dans le cadre de diverses consultations.

4. L'ÉTUDE D'IMPACT ET LES AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'étude d'impact a été réalisée en septembre 2023. Elle a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale en date du 26 septembre 2024 (avis n°2024-060). Une réponse à l'avis de l'Autorité environnementale a été produite par Grand Paris Aménagement en date du 7 novembre 2024.

Les collectivités intéressées ou autres personnes associées ont émis des avis sur l'évaluation environnementale du projet (article L.122-1 du Code de l'Environnement) qui ont été joints au dossier d'enquête publique :

- RTE a émis des recommandations en date du 28 juin 2024 indiquant que les travaux envisagés sur les emplacements réservés n°3, 4 et 5 du PLU devront tenir compte de la présence des ouvrages électriques du réseau de transport d'électricité de très haute tension.
RTE recommande également une sollicitation de ses services et du groupe Maintenance Réseaux Nord-Ouest pour toute demande d'urbanisme et avant toute intervention à proximité des lignes,
- L'ARS a émis un avis favorable en date du 28 juin 2024,
- La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Île-de-France a émis des recommandations en date du 8 juillet 2024 indiquant qu'une évolution des dispositions du PLU actuellement en vigueur serait souhaitable afin d'éviter d'entraver le développement d'entreprises existantes sur la commune qui pourraient faire l'objet d'évolution de leurs conditions d'exploitations vers un régime d'autorisation. Elle recommande également de préciser la rédaction suivante « *les ICPE soumises à autorisation, et celles à enregistrement ou à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées au réseau de transport d'électricité.* », rédaction qui pourrait être interprétée comme une interdiction de toute installation classée. Enfin, elle recommande de solliciter un avis du service SEB/DCAE au regard des enjeux concernant le domaine des lignes électriques.

1. Les mesures éviter, réduire, compenser (ERC)

L'analyse de l'état initial réalisée lors de l'étude d'impact a été faite selon les méthodes classiques préconisées par les textes réglementaires, afin de mettre en évidence à partir des sensibilités recensées dans l'état initial de l'environnement, les impacts directs et indirects, temporaires ou permanents, à court, moyen ou long terme, et de définir ensuite les principes et les mesures visant à éviter, réduire ou compenser les effets négatifs du projet.

Elle a ainsi permis d'évaluer 26 impacts (positifs et négatifs, directs, indirects, temporaires ou permanents) du projet sur l'environnement.

La définition de ces mesures a également fait l'objet d'une analyse quant à leur mise en œuvre lors de la réalisation du projet, notamment en termes de coût, au regard de l'ensemble du programme défini.

L'évaluation du suivi de ces mesures et de la gestion des paramètres environnementaux est également présentée afin d'assurer la tenue de la qualité et de l'efficacité de ces mesures dans le temps.

Compte-tenu des effets attendus, certains aspects ont fait l'objet d'études particulières pour la définition des impacts : étude impact circulation, acoustique, air et santé, diagnostic pollution des sols, faune et flore. Une liste de mesures de la séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser) a été établie pour limiter les atteintes à l'environnement et les nuisances générées par les travaux. Ces mesures et leurs modalités de suivi sont listées dans le tableau suivant :

THÉMATIQUE	MESURES	PHASE	TYPE	COÛT
Topographie	Valorisation au plus près des terres excédentaires Gestion des terres polluées dans les CSD de classe adaptée, selon les résultats des mesures de pollution.	Travaux	Réduction	Intégré au coût global du projet

Sols, eaux superficielles et souterraines	Mise en œuvre de chantier respectueux de l'environnement Organisation du chantier Procédure en cas de pollution accidentelle (Kit anti-pollution, évacuation des terres souillées...)	Travaux	Réduction	Inclus au phasage et au programme des travaux
Milieus naturels	Évitement de l'alignement d'arbres	Conception	Évitement	Inclus dans la conception du projet
	Respect de la phénologie des espèces	Travaux	Réduction	Inclus au phasage et au programme des travaux
	Périmètre de protection autour des espaces naturels préservés en phase travaux	Travaux	Réduction	Inclus au phasage et au programme des travaux
	Contrôle des espèces invasives en phase chantier	Travaux	Réduction	Traitement des surfaces : 2,5 €/m ²
	Mise en œuvre d'un Chantier vert	Travaux	Réduction	Inclus au phasage et au programme des travaux
	Contrôle des espèces invasives en phase exploitation	Travaux	Réduction	Coût du suivi : 2 x 250 € HT/ an pendant 5 ans, soit 2 500 € HT. Coût de gestion variable en fonction du développement de la plante : Développement faible = 1,4 €/m ² Développement important 2,5 €/m ²
	Réduction des impacts de l'éclairage	Conception	Réduction	Intégré au coût global du projet
	Recréation de prairies mésophiles sur le site du Mont Griffard	Conception	Compensation	Terrassements, apport de terre végétale et semis : 8,3 €/m ² sur 10 000 m ²
	Recomposition de l'alignement d'arbres	Conception	Accompagnement	Intégré au coût global du projet
	Renforcement de la haie horticole avec des essences indigènes	Conception	Accompagnement	Intégré au coût global du projet
	Implantation de prairies	Conception	Accompagnement	Intégré au coût

	dans le projet d'aménagement		nement	global du projet
	Plan de gestion comprenant l'ensemble des habitats à entretenir	Exploitation	Accompagnement	Mise en place du Plan de gestion : 12 000 € Révision tous les 5 ans : 2 000 € Coût de gestion annuel = 7 €/m ²
	Suivi écologique des espèces protégées, en phase travaux	Exploitation	Suivi	Passage d'un écologue ¹ / ₂ journée par mois, soit 500 €/mois de chantier
	Suivi écologique trentennal des espèces protégées, en phase d'exploitation	Exploitation	Suivi	Pour toutes les espèces protégées, et leurs habitats, concernées par des mesures – 5 relevés par an la 1 ^{ère} et la 3 ^e année, – puis 6 relevés par an tous les 5 ans à partir de la 5 ^e année, soit 30 000 € au total à l'issue de l'année 30 (sur la base de 700 à 800 € par jour de terrain, soit un coût moyen annuel de 3 750 €)
Déplacements	Réglementation temporaire de la circulation	Travaux	Réduction	Inclus dans la conception du projet
Qualité de l'air	Mise en œuvre de chantier respectueux de l'environnement Performance et entretien des engins Lutte contre les poussières Mise en œuvre de matériaux peu émetteurs de COVNM/HAP Adaptation des périodes de travaux...	Travaux	Réduction	Inclus au phasage et au programme des travaux
Environnement sonore	Mise en œuvre de chantier respectueux de l'environnement Performance et entretien des engins Sensibilisation du	Travaux	Réduction	Inclus au phasage et au programme des travaux

	personnel Adaptation des horaires de travail...			
Pollution des sols	Réalisation d'une EQRS pour vérifier la compatibilité du projet avec la pollution des sols	Conception	Évitement	Inclus dans la conception du projet
	Confinement des sols contaminés sous 0,30 m de terre végétale avec grillage avertisseur.	Conception	Évitement	Inclus dans la conception du projet
	Contrôle préalable de l'impact des HAP sur les enrobés démolis, et optimisation des volumes dirigés en ISDND	Travaux	Réduction	Inclus au phasage et au programme des travaux
	Mesure annuelle des résidus de HAP sur les produits de l'agriculture urbains dans les secteurs de dépassement de la VASAU 1	Exploitation	Suivi	~ 250 €/analyse
Pollution lumineuse	Mise en œuvre de chantier respectueux de l'environnement Adaptation des horaires de travail Adaptation des zones éclairées, matériels d'éclairage, niveau d'éclairage...	Travaux	Réduction	Inclus au phasage et au programme des travaux
Déchets	D'identifier les possibilités de collecte et de réemploi des déchets occasionnels en relation avec la ressource-rie de Villiers-le-Bel.	Conception	Réduction	Inclus dans la conception du projet
	D'étudier la valorisation des déchets organiques, par exemple par la mise en place du compostage collectif.	Conception	Réduction	Inclus dans la conception du projet
	D'identifier les potentiels de réemploi et de recyclage des déchets de chantier.	Conception	Réduction	Inclus dans la conception du projet
	Mise en œuvre de chantier respectueux de l'environnement Sensibilisation du personnel Dépose sélective des matériels, matériaux et équipements réutilisables Tri/collecte des déchets de chantier Traitement des déchets dans des filières adaptées	Travaux	Réduction	Inclus au phasage et au programme des travaux
Chantier	Suivi de la mise en œuvre du règlement de chantier par le	Travaux	Suivi	0,5 % du

respectueux de l'environnement	Responsable Environnement Chantier (REC). Le REC est chargé de suivre le respect du Règlement de chantier pour le compte de Grand Paris Aménagement, dans le but de satisfaire ses engagements pris en matière de développement durable et de s'assurer de la mise en œuvre des actions concrètes programmées.			montant des travaux
---------------------------------------	---	--	--	---------------------

Après prise en compte des mesures environnementales visant à éviter, réduire, ou compenser les impacts négatifs, les impacts résiduels se répartissent de la façon suivante :

	DOMAINE	EFFETS DU PROJET	IMPACT RÉSIDUEL
MILIEUX PHYSIQUES	Sols	Effets favorables sur les sols à l'échelle du secteur PLM-DLM	/
	Sols (travaux)	Risque d'effets défavorables (déversements accidentels de substances polluantes liés au chantier)	Faible
	Climat	Effets favorables sur la réduction de la consommation d'énergie et des émissions de GES à l'échelle du secteur PLM-DLM	/
	Climat	Effets favorables sur la maîtrise de l'îlot de chaleur urbain à l'échelle du secteur PLM-DLM	/
	Hydrogéologie / Hydrologie	Effets favorables sur les eaux superficielles et souterraines à l'échelle du secteur PLM-DLM	/
	Hydrogéologie / Hydrologie (travaux)	Risque d'effets négatifs sur les eaux superficielles et souterraines en phase travaux	Faible
ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER	Habitats et espèces	Effets défavorables sur les espèces protégées dans la frange agricole	Faible
	Habitats et espèces	Risque de disséminer des espèces végétales invasives en phases travaux	Faible
	Paysage	Effets favorables sur le paysage à l'échelle communale	/
RÉSEAUX ET RESSOURCES LOCALES	Activités et commerces	Effets favorables sur l'offre commerciale à l'échelle du secteur PLM-DLM	/
	Équipements	Effets favorables sur l'offre d'équipements à l'échelle communale	/
	Déplacements	Effets favorables sur les déplacements à l'échelle communale	/
	Déplacements (travaux)	Risque d'effets défavorable sur les déplacements en phase travaux	Faible
	Réseaux	Effets positifs sur les réseaux à l'échelle du secteur PLM-DLM	/

SANTÉ DES POPULATIONS	Qualité de l'air	Effets favorables sur la qualité de l'air à l'échelle du secteur PLM-DLM.	/
	Qualité de l'air (travaux)	Risque d'effets défavorable sur la qualité de l'air en phase travaux.	Faible
	Bruit	Effets favorables sur l'environnement sonore à l'échelle du secteur PLM-DLM	/
	Bruit (travaux)	Risque d'effets défavorable sur l'environnement sonore en phase travaux.	Faible
	Pollution des sols	Risque ponctuel de contamination en ETM par ingestion des sols du futur parc de la centralité	Faible
	Pollution des sols	Risque ponctuel de contamination des enrobés en HAP	Faible
	Pollution lumineuse	Effets favorables sur la pollution lumineuse à l'échelle du secteur PLM-DLM	
	Pollution lumineuse (travaux)	Risque d'effets défavorable sur la pollution lumineuse en phase travaux	Faible
	Risque Naturels	Le projet maîtrise les risques naturels à toutes les phases	/
	Risques technologiques	Le projet maîtrise les risques technologiques à toutes les phases	/
	Gestion des déchets	Effets favorables sur la production et la gestion des déchets à l'échelle du secteur PLM-DLM.	/
	Gestion des déchets (travaux)	Risque d'effets défavorable sur la production et la gestion des déchets en phase travaux	Faible

Après prise en compte des mesures environnementales, aucun impact n'est jugé de niveau moyen ou fort. **Les mesures en faveur de l'environnement permettent donc bien de limiter les effets les plus impactant du projet. Le bilan coûts / avantages du projet peut donc être considéré comme positif.**

2. SUITES DONNÉES A L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A L'UTILITÉ PUBLIQUE

A. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet de renouvellement urbain PLMDLM à Villiers-le-Bel s'est déroulée du mardi 12 novembre 2024 au vendredi 13 décembre 2024 inclus, soit 32 jours consécutifs, à la mairie de Villiers-le-Bel, dans les locaux du service urbanisme au 32 rue de la République à Villiers-le-Bel (95 400), siège de l'enquête.

Il s'agissait ici d'une enquête publique unique portant sur le dossier de demande de déclaration d'utilité publique valant mise en comptabilité et scission de copropriété. L'enquête publique portant sur le dossier d'enquête parcellaire sera menée dans un second temps.

A l'issue de cette enquête publique, la commissaire-enquêtrice, Madame Annie POIRET, a remis son rapport et ses conclusions assorti d'un avis favorable sans réserve, en date du 6 janvier 2025.

Le bilan tiré traduit un projet consensuel, avec des habitants qui attendent l'opération et souhaitent sa réalisation, même si la compréhension de tous les enjeux a pu leur paraître complexe.

Cette enquête a fait l'objet de la participation suivante :

- Registre ouvert en Mairie de Villiers-le-Bel :
 - o Aucune observation.
- Registre numérique :
 - o 153 visiteurs (pour 175 visites) ont consulté les documents du projet,
 - o 164 téléchargements ont été effectués, et 360 visualisations de documents ont été comptabilisées,
 - o 3 observations ont été déposées et publiées.

Aucun mail n'a été reçu. Aucun courrier n'a été reçu en mairie à l'attention de la commissaire-enquêtrice.

Deux personnes se sont présentées sans souhaiter déposer (1^{ère} et 4^{ème} permanences), elles souhaitaient simplement échanger avec la commissaire-enquêtrice pour avoir des explications sur le projet.

Le bilan quantitatif montre que peu d'observations ont été émises par la population. En effet, ce dossier peut paraître complexe à appréhender de prime abord. En outre, ce dossier vient après d'autres enquêtes menées au préalable par la Ville sur d'autres projets.

La commissaire-enquêtrice a rendu un procès-verbal en date du 13 décembre 2024, à l'issue de l'enquête publique, dans lequel des questions étaient soulevées. Grand Paris Aménagement y a répondu dans un mémoire en réponse en date du 20 décembre 2024.

B. RAPPORT ET AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICICE

Dans son avis, la commissaire-enquêtrice conclut sur les éléments suivants :

- Le projet présente bien un avantage sur le plan de la préservation des espaces verts et naturels de la commune de Villiers-le-Bel ;
- L'atteinte à la propriété pour réaliser le projet de rénovation urbaine PLM/DLM est nécessaire par voie d'accords amiables ou par l'expropriation et n'est pas exorbitante au regard du périmètre du projet ;
- Les avantages produits par ce projet de rénovation urbaine PLM/DLM sont supérieurs aux inconvénients et l'intérêt général est avéré ;
- L'utilité publique du projet est avérée.

Aussi, après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à cette DUP, la commissaire-enquêtrice estime que :

- le public a été correctement informé de l'enquête publique ;
- le dossier présenté, bien que parfois difficile d'accès en raison de son importance en volume et en informations fournies, était globalement clair pour comprendre les enjeux et les effets de ce projet ;
- le mémoire en réponse de GPA à l'avis de l'AE complétant et amendant de nombreux documents présentés au dossier est une pièce essentielle, à laquelle il conviendra de se référer lors de la mise à jour de l'étude d'impact ;
- GPA a répondu avec précision et de manière exhaustive au PVSO en prenant en compte les questions et les avis des PPA qui pouvaient utilement compléter l'information dispensée par le dossier mis à l'enquête ;

- en demandant avec insistance au MO de tenir compte des recommandations formulées, les avantages produits par ce projet de renouvellement urbain sont supérieurs aux inconvénients et l'intérêt général est avéré ;
- le projet est d'utilité publique pour la collectivité publique dans son ensemble.

Par ailleurs, dans son rapport final, la commissaire-enquêtrice exprime trois recommandations :

1) que l'ensemble des études complémentaires que le MO s'est engagé à effectuer dans sa réponse au PVSO soient bien réalisées, avec un point de vigilance particulier concernant la pollution des sols des espaces de jeux du point de la centralité.

Dans le cadre de la conception des espaces publics, GPA poursuit les études de pollution des sols conformément à la réglementation en vigueur. Du fait de la localisation du site en milieu anthropique, pouvant être associée à la présence de remblais de qualité et d'origine inconnues, ainsi que de la présence d'activités ICPE et BASIAS en amont hydraulique du site et à proximité immédiate, des investigations sur les milieux doivent en effet être réalisées pour permettre de vérifier la compatibilité sanitaire du site avec ses usages projetés et de vérifier les filières d'élimination des terres à évacuer pour les besoins de l'aménagement.

Des prélèvements pour étudier notamment la pollution des sols ont été réalisés par le bureau d'études TESORA. Les résultats d'analyses ont mis en évidence au droit des espaces verts existants de la centralité des teneurs en métaux dans les sols de surface pouvant entraîner un risque lié à l'ingestion de sol. Ainsi, la mesure de gestion suivante devra être mise en place si l'usage prévoit une exposition de plus de 2 jours par semaine (8h/j) pour les usagers : apport d'au moins 30 cm de terre végétale saine sur un grillage avertisseur ou une sanctuarisation de la zone.

Les études de conception du projet prendront en compte les mesures de gestion préconisées pour gérer le risque lié à la pollution dans les espaces verts existants de la centralité.

2) que l'enjeu partenarial soit réalisé dans le cadre d'une concertation et d'échanges réguliers entre les intervenants permettant une mutualisation de l'information indispensable pour la réalisation optimale du projet ; cette démarche est notamment essentielle pour pouvoir maîtriser les enjeux de temporalité.

Les différentes maîtrises d'ouvrages et partenaires concernés par le projet NPNRU sont invités à se réunir tous les deux mois lors de comités techniques NPNRU. L'organisation de ces comités techniques (ordre du jour, support, compte-rendu...) est pilotée par l'OPCU de la Ville de Villiers-le-Bel, « Perspectives Urbaines et Sociales », qui a pour mission de veiller à la bonne coordination des projets et actions de l'ensemble des intervenants et au partage d'informations entre eux (temporalités, contraintes, ...).

Pendant la phase études, des échanges lors de réunions techniques ont lieu régulièrement entre la Ville, GPA et les autres partenaires impliqués, notamment le bailleur majoritaire sur le quartier DLM, CDC Habitat, mais également dans une moindre mesure, le Conseil Départemental du Val d'Oise.

En phase travaux de GPA, un dispositif spécifique sera mis en place afin de garantir l'association des services municipaux notamment.

Des réunions mensuelles pilotées par GPA associeront les bailleurs, les maîtrises d'œuvre, l'OPCIC, la direction des espaces publics et la mission de renouvellement urbain de la Ville.

Des réunions de chantier pilotées par la maîtrise d'œuvre de GPA seront également organisées avec les services de la Ville afin de suivre en temps réel l'avancement des travaux.

3) que la concertation et l'information des administrés se poursuivent notamment en diffusant l'information de manière régulière et synthétique pour être comprise de tous.

Une démarche de Concertation, Urbanisme transitoire, Préfiguration et Participation active a été initiée par Grand Paris Aménagement en mai 2024. Cette démarche a démarré par la phase concertation auprès des habitants, usagers et commerçants, et doit perdurer sur les prochaines années afin d'accompagner la vie du projet urbain.

Jusqu'à la fin du projet, cette démarche sera doublée d'une démarche de communication régulière par Grand Paris Aménagement et la Ville de Villiers-le-Bel afin de répondre à un double enjeu :

- Poursuivre et conforter la compréhension du projet urbain par les habitants et usagers des quartiers PLM et DLM ;
- Partager des informations tout au long de la vie du projet : avancement, actualités, infos travaux, etc.

En conséquence, compte tenu des considérations développées ci-dessus, de l'ensemble des critères qui prévalent en matière d'utilité publique de l'opération projetée, la commissaire-enquêtrice considère que le bilan Avantages/Inconvénients est positif en termes d'avantages et que le projet est donc d'utilité publique.

La commissaire-enquêtrice a donc délivré un **AVIS FAVORABLE SANS RESERVE** à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'aménagement de PLM/DLM à Villiers-le-Bel.

Conclusion

A l'issue de l'enquête publique unique qui s'est déroulée du 12 novembre au 13 décembre 2024, Madame la commissaire-enquêtrice a émis un avis favorable sans réserve à la poursuite de la procédure portant sur la déclaration d'utilité publique de la réalisation de l'opération d'aménagement PLM/DLM à Villiers-le-Bel.

Ainsi, compte tenu :

- Des enjeux et objectifs du projet qui répondent à des motifs d'intérêt général,
- De la concertation qui a été mise en place, bien en amont de l'ouverture de l'enquête publique,
- Du bilan coûts/avantages positif tel que dressé dans le cadre de l'étude d'impact,
- Des observations issues des consultations et des réponses apportées par GPA,
- Du faible nombre d'observations formulées dans le cadre de l'enquête publique, et des réponses apportées par GPA,
- Du rapport et des conclusions de la commissaire-enquêtrice qui émet un avis favorable sans réserve sur l'utilité publique,

Et dans la mesure où aucune modification n'a été apportée au projet depuis la fin de l'enquête publique,

Compte tenu de l'ensemble des considérations développées ci-dessus, le projet est considéré comme étant d'utilité publique.

Conformément aux dispositions de l'article L. 122-1 alinéa 4 du Code de l'Expropriation, la déclaration d'utilité publique tient lieu de déclaration de projet telle que prévue par l'article L. 126-1 du Code de l'environnement.

Arrêté n° 2025-00935

autorisant la captation, l'enregistrement et la transmission d'images au moyen de caméras installées sur des aéronefs à Paris et dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne le 22 juillet 2025

Le préfet de police,

Vu le code de la sécurité intérieure, notamment ses articles L.122-1, L. 122-2, L. 242-1 à L. 242-8 et R. 242- 8 à R. 242-15 ;

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'Etat dans les régions et départements, notamment ses articles 72 et 73 ;

Vu l'arrêté du 19 avril 2023 relatif au nombre maximal de caméras installées sur des aéronefs pouvant être simultanément utilisées dans chaque département et collectivité d'outre-mer ;

Vu l'instruction ministérielle NOR IOMD2311883J du 30 avril 2023 relative à la procédure d'autorisation des caméras installées sur des aéronefs pour des missions de police administrative ;

Vu le décret du 20 juillet 2022 par lequel M. Laurent NUÑEZ, préfet, coordonnateur national du renseignement et de la lutte contre le terrorisme, est nommé préfet de police (hors classe) ;

Vu la demande en date du 21 juillet 2025 formée par la direction de l'ordre public et de la circulation visant à obtenir l'autorisation de capter, d'enregistrer et de transmettre des images au moyen de deux caméras installées sur des aéronefs télé-pilotés afin d'assurer la prévention des atteintes à la sécurité des personnes et des biens et la prévention d'actes de terrorisme le mardi 22 juillet 2025 à l'occasion de transferts de détenus ;

Considérant que, en application des articles L. 122-1 et L. 122-2 du code de sécurité intérieure ainsi que les articles 72 et 73 du décret du 29 avril 2004 susvisé, le préfet de police a la charge de l'ordre public, notamment la prévention des atteintes à la sécurité des personnes et des biens, à Paris et dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ;

Considérant que les dispositions du I de l'article L. 242-5 du code de la sécurité intérieure permettent aux forces de sécurité intérieure, dans l'exercice de leurs missions de prévention des atteintes à l'ordre public et de protection de la sécurité des personnes et des biens, de procéder à la captation, à l'enregistrement et à la transmission d'images au moyen de caméras installées sur des aéronefs aux fins d'assurer la prévention des atteintes à la sécurité des personnes et des biens et la prévention d'actes de terrorisme ;

Considérant que des transferts de détenus auront lieu le mardi 22 juillet 2025 ; qu'il convient d'assurer la sécurité des personnes et des biens à cette occasion ;

Considérant également que plusieurs attentats ou tentatives d'attentats récents traduisent le niveau élevé de la menace terroriste actuelle en France, dans le cadre du plan VIGIPIRATE « urgence attentat » en vigueur sur l'ensemble du territoire national ;

Considérant que le recours à des caméras aéroportées permet de disposer d'une vision en grand angle tout en limitant l'engagement des forces au sol ; qu'il n'existe pas de dispositif moins intrusif permettant de parvenir aux mêmes fins ;

Considérant que la demande de la direction de l'ordre public et de la circulation porte sur l'engagement de deux caméras aéroportées qui pourront être en vol simultanément en vue de capter, d'enregistrer et de transmettre des images ; que la durée de l'autorisation demandée n'apparaît pas disproportionnée au regard des finalités poursuivies ;

Sur proposition de la direction de l'ordre public et de la circulation,

ARRESENT :

Article 1^{er} – La captation, l'enregistrement et la transmission d'images par la direction de l'ordre public et de la circulation sont autorisés à Paris et dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne aux titres de :

- la prévention des atteintes à la sécurité des personnes et des biens ;
- la prévention d'actes de terrorisme.

Article 2 – Le nombre maximal de caméras pouvant procéder simultanément à des enregistrements est fixé à 2 caméras embarquées sur des aéronefs télé-pilotés.

Article 3 – La présente autorisation s'applique à la Ville de Paris et aux départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne.

Article 4 – La présente autorisation est délivrée pour le mardi 22 juillet 2025 de 05h00 à 12h00 pour l'ensemble des finalités précitées.

Article 5 – Le registre mentionné à l'article L. 242-4 du code de la sécurité intérieure est transmis au préfet de police, à l'issue de la période d'autorisation.

Article 6 – Le préfet des Hauts-de-Seine, le préfet de la Seine-Saint-Denis, le préfet du Val-de-Marne, la préfète, directrice du cabinet du préfet de police, et le directeur de l'ordre public et de la circulation sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui entrera en vigueur dès son affichage aux portes de la préfecture de police et sera publié aux recueils des actes administratifs du département de Paris et des préfectures des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne.

Fait à Paris, le 21 juillet 2025

SIGNÉ

Pour le préfet de police

**La sous-préfète, directrice adjointe du cabinet,
Elise LAVIELLE**

VOIES ET DELAIS DE RECOURS

Si vous estimez devoir contester la présente autorisation, il vous est possible, dans un délai de deux mois à compter de la date de son affichage ou de sa publication :

- soit de saisir d'un RECOURS GRACIEUX

le Préfet de Police

7/9, boulevard du Palais - 75195 PARIS RP

- ou de former un RECOURS HIERARCHIQUE

auprès du Ministre de l'intérieur et des outre-mer

Direction des libertés publiques et des affaires juridiques

place Beauvau - 75008 PARIS

- soit de saisir d'un RECOURS CONTENTIEUX

le Tribunal administratif compétent

Aucune de ces voies et recours ne suspend l'application de la présente décision.

Les recours GRACIEUX et HIERARCHIQUE doivent être écrits, exposer les arguments ou faits nouveaux et comprendre la copie de la décision contestée.

Le recours contentieux, qui vise à contester la LEGALITE de la présente décision, doit également être écrit et exposer votre argumentation juridique.

Si vous n'aviez pas de réponse à votre recours GRACIEUX ou HIERARCHIQUE dans un délai de deux mois à compter de la réception de votre recours par l'administration, votre demande devra être considérée comme rejetée (décision implicite de rejet).

En cas de rejet des RECOURS GRACIEUX ou HIERARCHIQUE, le Tribunal administratif peut être saisi d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de la date de la décision de rejet.