



Rénovation Urbaine du Village

1

**Dossier d'enquête publique préalable à
la déclaration d'utilité publique
emportant mise en compatibilité du
plan local d'urbanisme de Villiers-le-Bel**

**MENTION DES TEXTES REGISSANT LES
ENQUETES CONJOINTES PREALABLE ET
EN COMPATIBILITE**

**grandparis
aménagement**

ville de Villiers-le-bel

SOMMAIRE

1.	Texte régissant l'enquête publique.....	1
2.	Objet de l'enquête publique	2
3.	Insertion de l'enquête dans la procédure administrative relative à l'opération.....	4
3.1.	Procédures et démarches réalisées avant la réalisation du dossier d'enquête publique	4
3.1.1.	La concertation préalable à la création de la ZAC.....	4
3.1.2.	La création de la ZAC.....	4
3.2.	Déroulement de la procédure d'enquête	5
3.2.1.	Avant l'enquête.....	5
3.2.2.	Durant l'enquête.....	7
3.2.3.	Après l'enquête.....	7
3.2.4.	Les décisions prises à l'issue de l'enquête	9
4.	Procédures au-delà de la Déclaration d'Utilité Publique	10

1. Texte régissant l'enquête publique

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

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

Plus particulièrement, la présente enquête est régie par :

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

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

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

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

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

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

2. Objet de l'enquête publique

Le présent dossier porte :

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

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

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

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

Un registre unique sera mis à disposition pour l'enquête publique.

Le projet nécessite également la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel, afin de faire évoluer les dispositions du PLU approuvé le 19 septembre 2019, actuellement en cours de révision, et de permettre la réalisation de l'opération d'aménagement du Village.

La DUP valant mise en comptabilité du PLU est sollicitée au bénéfice de GRAND PARIS AMENAGEMENT.

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

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

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

3. Insertion de l'enquête dans la procédure administrative relative à l'opération

3.1. Procédures et démarches réalisées avant la réalisation du dossier d'enquête publique

3.1.1. La concertation préalable à la création de la ZAC

Une concertation a été organisée pour recueillir l'avis de la population.

Conformément aux dispositions des articles L. 103-2 et L.103-3 du code de l'urbanisme, le Président du Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement a décidé le 12 janvier 2018 des objectifs et des modalités de la concertation, dans le cadre de la procédure de la ZAC dit du Village.

Après une phase d'immersion en 2017, la concertation réglementaire préalable à la création de ZAC s'est étendue sur une période de 13 mois entre janvier 2018, moment des premières immersions sur site, et février 2019, date de la réunion de restitution de la concertation préalable au dépôt de dossier de création de ZAC.

Par délibération du 28 novembre 2019, le Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement a approuvé le bilan de la concertation.

3.1.2. La création de la ZAC

Le conseil d'administration dans sa séance du 30 Novembre 2016 a autorisé Grand Paris Aménagement à prendre l'initiative d'une opération d'aménagement du centre ancien de Villiers-le-Bel aux fins de lui donner une nouvelle attractivité et de lutter contre l'habitat indigne.

Le dossier de création de ZAC a été approuvé par le Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement le 28 novembre 2019.

La Ville a délibéré sur la création de la ZAC le 25 septembre 2020.

Le dossier de création a ensuite été au Préfet le 24 Avril 2020, qui a délibéré et porté création de la ZAC le 18 mars 2021.

3.2. Déroulement de la procédure d'enquête

L'enquête publique est exclusivement régie en application des articles L. 110-1 et R 112-4 du code de l'expropriation.

3.2.1. Avant l'enquête

Pour rappel, la présente enquête est organisée par le Préfet du Val d'Oise.

Au préalable de l'enquête publique conjointe, la saisine de l'autorité environnementale dans une démarche d'examen « au cas par cas » sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale pour la mise œuvre du projet d'aménagement de Villiers-le-Bel a été adressé aux services préfectoraux le 20 décembre 2018, conformément à l'application de l'article R 122-2 du code de l'environnement.

Par décision 2019-022 du 24 janvier 2019, et en application de l'article R. 122-3, la réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire pour le projet d'aménagement du Village à Villiers-le-Bel (pièce annexée au présent dossier).

Les dispositions proposées pour assurer la mise en comptabilité du plan local d'urbanisme de Villiers-le-Bel doivent faire l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la collectivité compétente en matière de PLU et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

Cet examen doit intervenir avant l'ouverture d'enquête publique. Le procès-verbal de l'a réunion d'examen conjoint est joint au dossier d'enquête publique.

Les enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU et parcellaire est organisée par le Préfet du Val d'Oise. A sa demande un commissaire enquêteur (ou une commission d'enquête) est désigné, sous quinzaine, par le Tribunal Administratif à partir d'une liste d'aptitude.

Le Préfet du Val d'Oise ouvrira et organisera, par arrêté préfectoral, la présente enquête unique dont la durée ne peut être inférieure à 30 jours au cas présent.

Le Préfet précise notamment par arrêté les informations mentionnés à l'article L. 123-10, quinze jours au moins avant ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête :

« -l'objet de l'enquête ;

-la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer ;

-le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête ;

-la date d'ouverture de l'enquête, sa durée et ses modalités ;

-l'adresse du ou des sites internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté ;

-le (ou les) lieu (x) ainsi que les horaires où le dossier de l'enquête peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public ;
-le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique ;
-la ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant le délai de l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé, cet avis précise l'adresse du site internet à laquelle il est accessible.

Complété par les précisions apportées par l'article R 123-9 du code de l'environnement :

« 1° Concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;

2° En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ;

3° L'adresse du site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête. En l'absence de registre dématérialisé, l'arrêté indique l'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions ;

4° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;

5° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;

6° La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

7° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;

8° L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête. »

L'enquête publique fait l'objet de mesures de publicité préalables, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelée dans les huit premiers jours de l'enquête.

Ces mesures de publicité se font sous la forme d'un avis reprenant le contenu de l'arrêté d'ouverture d'enquête qui est publié dans deux journaux régionaux ou locaux ainsi que par voie d'affiche. Cet avis est publié 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et affiché pendant toute la durée de celle-

ci. Sauf impossibilité matérielle, il est également affiché dans les mêmes conditions sur le terrain. L'avis est également publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête.

L'enquête publique se tient dans les locaux prévus à cet effet à Villiers-le-Bel où le dossier et un registre d'enquête sont tenus à disposition du public.

3.2.2. Durant l'enquête

Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à sa disposition dans chaque lieu d'enquête ou sur le registre dématérialisé si celui-ci est mis en place. Un accès gratuit au dossier est également garanti sur un ou plusieurs postes informatiques dans un mieux ouvert au public.

En outre, les observations et propositions écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés.

Les observations et propositions du public peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites, sont consultables au siège de l'enquête.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Lorsqu'il entend faire compléter le dossier par des documents utiles à la bonne information du public, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait la demande au responsable du projet, plan ou programme ; cette demande ne peut porter que sur des documents en la possession de ce dernier.

Les documents ainsi obtenus ou le refus motivé du responsable du projet, plan ou programme sont versés au dossier tenu au siège de l'enquête et sur le site internet dédié.

Lorsque de tels documents sont ajoutés en cours d'enquête, un bordereau joint au dossier d'enquête mentionne la nature des pièces et la date à laquelle celles-ci ont été ajoutées au dossier d'enquête.

3.2.3. Après l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

A la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. Il en informe simultanément l'autorité compétente. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours.

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il

constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure. Il en informe l'autorité compétente.

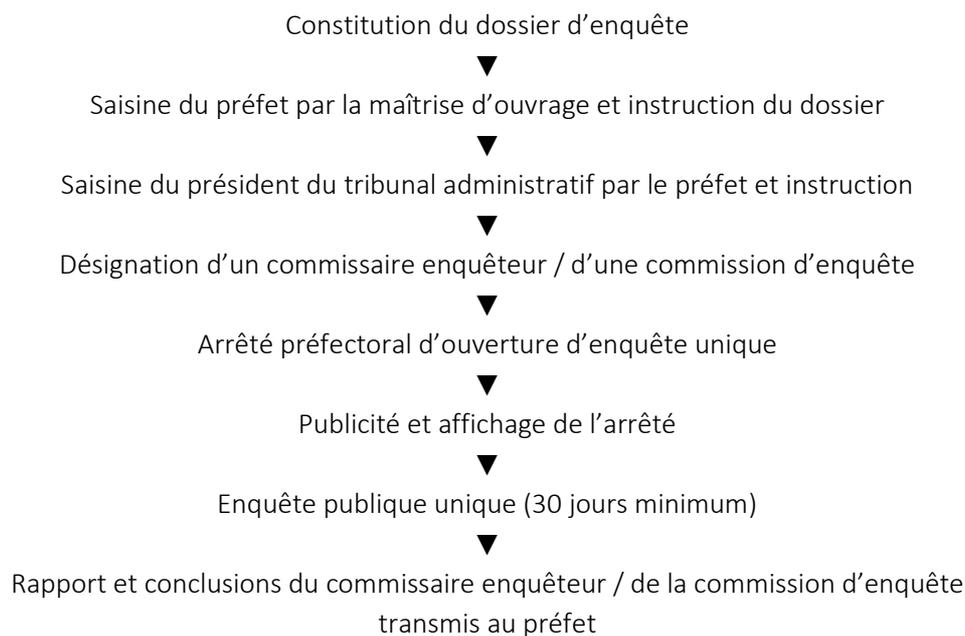
Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai de quinze jours.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme.

Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de département pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet où a été publié l'avis mentionné et le tient à la disposition du public pendant un an.

Schéma du déroulement de la procédure d'enquête publique



3.2.4. Les décisions prises à l'issue de l'enquête

La Déclaration d'Utilité Publique

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

Cette déclaration d'utilité publique peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa publication.

L'acte prononçant la déclaration d'utilité publique précise le délai dans lequel l'expropriation devra être réalisée, qui ne peut excéder cinq ans.

La DUP étant prise au profit d'un établissement public de l'Etat, elle tiendra lieu de déclaration de projet.

La DUP emporte également mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel.

L'arrêté de cessibilité des terrains

L'enquête parcellaire a pour objet d'identifier les propriétaires des parcelles à acquérir dans le périmètre de l'opération et les titulaires de droits réels.

L'enquête parcellaire est réalisée dans les conditions prévues aux articles R. 131-3 et suivants du code de l'expropriation.

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

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

4. Procédures au-delà de la Déclaration d'Utilité Publique

Grand Paris Aménagement s'engage à réaliser les études nécessaires à la réalisation du projet, à la mise au point des dossiers réglementaires, administratifs et techniques permettant d'engager l'ensemble des procédures administratives en vue de la réalisation de chaque composante de l'opération et notamment :

- La poursuite des études pré opérationnelles et opérationnelles :
 - Le suivi du plan d'aménagement de l'opération, la coordination urbaine, architecturale, paysagère et environnementales ;
 - Les études de maîtrises d'œuvre d'espaces publics : les études d'avant-projet ont été validé le 15 décembre 2021 ; Grand Paris Aménagement a lancé les études de projet mi-2022 ;
 - La poursuite des investigations et le suivi des mesures de pollution ;
 - Le suivi des études pré-opérationnelles nécessaires à la préparation et cessions des opérations de constructions ainsi que la programmation des cessions d'immeubles à réhabiliter.
 - Les études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes.
- Le suivi du diagnostic d'archéologie préventive réalisé par l'INRAP ;
- L'élaboration du dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau ;
- L'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ;

- L'élaboration du ou des Permis d'Aménager qui s'avèreraient nécessaires, le secteur du Village étant soumis à l'avis conforme de l'Architecte de Bâtiments de France, l'église Saint Didier, entre autres, étant classée à l'inventaire des monuments historiques ;
- L'engagement des marchés de travaux.

Pour la réalisation de ces études et dossiers, Grand Paris Aménagement informera et sollicitera pour avis, dans le cadre des instances de gouvernance en place, la Ville et tout service dont l'expertise s'avèrerait nécessaire.

Enfin Grand Paris Aménagement poursuivra les démarches d'acquisitions amiables auprès des propriétaires. A défaut d'accord amiable avec les propriétaires concernés, le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d'expropriation et le montant des indemnités est fixé par le juge de l'expropriation.

La procédure d'expropriation sera conduite conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique par GRAND PARIS AMENAGEMENT, qui sera le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

Les constructions réalisées dans le cadre du projet pourront être soumises à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable ou permis de démolir en application des dispositions R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme, mais aussi d'autres réglementations notamment environnementales.