

Villiers-le-Bel, le 21 avril 2022,

Cécile COQUEL copropriétaire occupante,
cecile.coquel@orange.com 0681237517

Stéphane BAUER copropriétaire non occupant,
stebauer@wanadoo.fr 0647154299

des

34 rue Gambetta & 40 ter rue Gambetta (ruelle Fessart)
95400 Villiers le Bel

Sur le plan cadastral : propriété respectivement numérotées AT115 et AT116

Objet : concertation préalable / consultation dans le cadre de la Rénovation urbaine du village et plan local d'urbanisme (PLU) vers une Mise en Compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel

Madame, Monsieur,

À notre demande en mai 2019, nous avons rencontré les collaborateurs de GPA, du cabinet Urbanis et des fonctionnaires de la ville à la Maison de la rénovation urbaine, puis nous avons été reçu par le Maire de Villiers le Bel, Mr Marsac

Dans le projet exposé par GPA à l'époque, dans le cadre de la rénovation du périmètre République/Pressoir/Gambetta/Louise Michel (quartier du village), il a été matérialisé sur le plan que l'on nous a montré, la construction de 4 maisons et une route qui traverserait de manière perpendiculaire la parcelle AT116

Nous avons fait savoir que nous n'étions pas vendeurs de cette parcelle (AT116), ni de celle du 34 rue Gambetta (AT 115).

Dans les derniers plans qui sont consultables sur le site de la ville (cf. PJ), l'implantation des nouvelles constructions de logements dont les 4 maisons qui seraient construites dans notre propriété du 40 ter, dans le cadre du projet, ne sont pas visibles et la route qui traverserait de façon perpendiculaire la propriété du 40 ter n'apparaît pas non plus.

Par contre, nous constatons que la ruelle Fessart deviendrait en partie praticable pour les voitures (principe de desserte y compris pour véhicules motorisés, signalé en flèche bleue en pointillés sur le plan). Pour l'autre partie de la ruelle, c'est moins clair (passages ouverts aux modes actifs à conserver ou à créer, signalés en flèche verte en pointillés sur le plan). Cette autre partie resterait-elle une ruelle ?

Derrière le 40 ter, est visible sur les plans un grand espace vert (« cœur d'îlot vert paysager à retravailler / concevoir »). Celui-ci empiète-t-il sur la parcelle AT116 ? Ce n'est pas très clair sur le plan

Nos questions :

Il est écrit que « le dispositif réglementaire du PLU de Villiers le Bel ne **permet pas la pleine réalisation du projet de ZAC du Village** tel que prévu au travers du plan – guide » ;

« le périmètre de la ZAC est aujourd’hui inscrit en zone UA et en sous-secteur UA.cdt »; « certaines règles qui lui sont associées apparaissent bloquantes en terme d’emprise au sol, de hauteur d’implantation ».

« les objectifs poursuivis par cette procédure sont de permettre la mise en œuvre de la ZAC du village et pour cela : de créer des sous -secteurs UAz (en ligne jaune sur la plan) et UAz.cdt (en pointillés rouges sur le plan) correspondants au périmètre de la ZAC du village au sein de la zone UA dédiée au centre-ancien de Villiers -le-Bel «

⇒ Que faut-il comprendre ?

⇒ **Le projet d’aménagement du village a-t-il évolué en terme d’impact sur les 2 propriétés en AT115 et AT116 au vu des plans mis à notre disposition dans le dossier ?**

Nous lisons que :

- Il est prévu une « enquête publique : consultation de la population sur le dossier complet de la mise en compatibilité du PLU – automne 2022 - Fin de la procédure printemps 2023 »
- « La finalisation du dossier de mise en compatibilité du PLU avec la DUP¹ »
- Le projet de ZAC fera l’objet « d’une procédure spécifique de mise en compatibilité du PLU de Villiers le bel par DUP menée par GPA »

Si le projet, concernant notre parcelle AT116 , reste celui qui nous a été montré en mai 2019 sur un plan et si le projet était déclaré d’utilité publique , alors :

⇒ cela aurait quel impact sur le droit des propriétaires ? quels seraient les droits des propriétaires non vendeurs ?

⇒ est-ce que cela voudrait dire que GPA et/ou la ville peut décider d’acquérir le foncier par expropriation après DUP ?

⇒ Comment cela se passerait-il pour les propriétaires impactés par le projet qui ne vendent pas leurs biens ? Pourraient-ils être expropriés ? si oui, quels recours auraient-ils ?

Nous vous remercions pour l’attention que vous porterez à nos observations et à nos questions auxquelles nous espérons avoir des réponses

Nous vous prions de croire Madame, Monsieur à l’expression de nos salutations distinguées.

Cécile COQUEL

Stéphane BAUER

¹ Entre guillemets sont repris les termes lus sur le site Ville de Villiers-le-Bel (ville-villiers-le-bel.fr) - Rénovation urbaine du village et plan local d’urbanisme (PLU) vers une Mise en Compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel

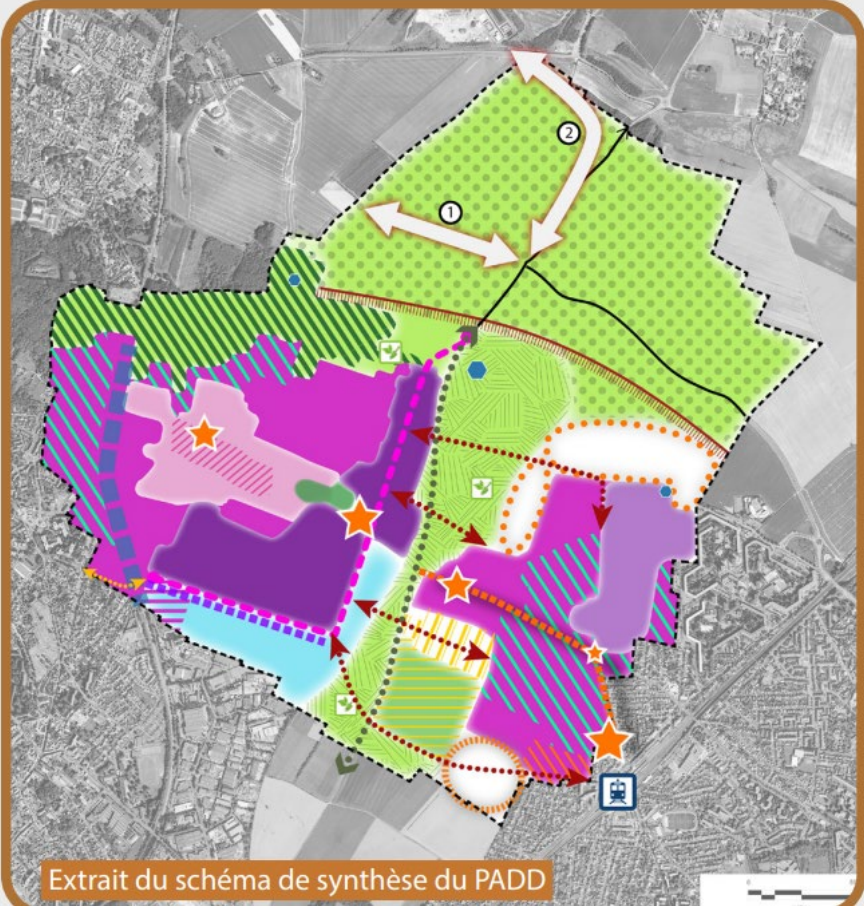
Appendices

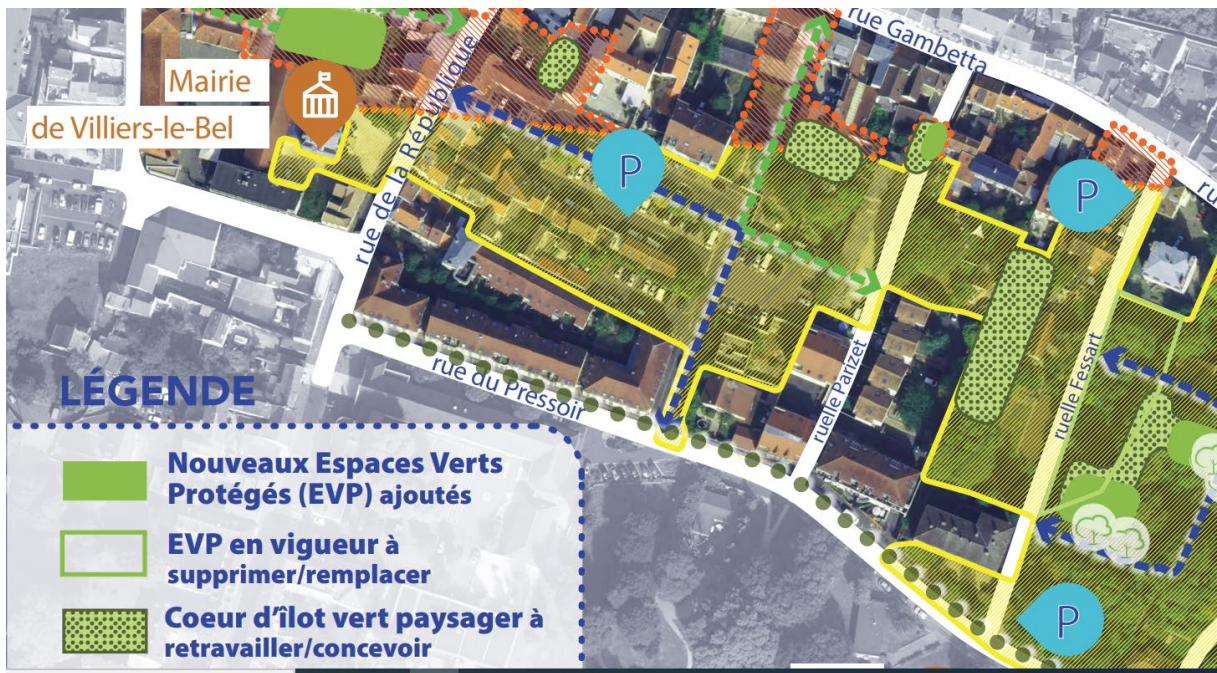
Plans disponibles sur le site de la ville de Villiers le Bel



Extrait du schéma de synthèse du PADD

Permettre la mutation du Village...
... avec un projet global sur le secteur
« Mairie-Pressoir-Gambetta »






LEGENDE

Maillage et stationnement

 Passages ouverts aux modes actifs à conserver ou à créer


 Principe de desserte y compris pour véhicules motorisés


 Maintien/aménagement de place/courées pouvant accueillir du stationnement


 Requalification/extension du parvis

 Compléter le maillage d'espaces publics et de voirie pour tous les modes de déplacements


Construction


 Implantation privilégiée de logements collectifs


 Distance minimum entre 2 constructions sur un même terrain : 3m


 Bâtiments patrimoniaux à conserver


Ambiance et paysage urbain

 Implantation à l'alignement ou en recul minimum de 1m

 Implantation à l'alignement ou en recul de 0 à 4 m vis-à-vis de l'espace public quelque soit la hauteur des constructions et implantation possible sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci

 Périmètre sur lequel il est imposé la réalisation d'une place de stationnement par logement et la plantation d'un arbre par tranche de 100 m² d'espace libre

 Espace vert à conserver et valoriser

 Coeur d'îlot vert paysager à retravailler/concevoir

 Reconfigurer la trame verte