

ZAC dit du Village

Commune de Villiers-le-Bel (95)

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE EMPORTANT MISE
EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET
DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

**Pièce 3-2 : Bilan de concertation de la mise en compatibilité
du PLU de Villiers-le-Bel**

SOMMAIRE

1. Le contexte de la démarche de concertation	3
La procédure de la ZAC du Village.....	3
Le cadre réglementaire.....	6
Les modalités de concertation.....	6
2. Les échanges avec le public	7
La publicité.....	7
Les outils	10
3. La synthèse des avis exprimés et réponses du projet.....	11
4. Le calendrier prévisionnel et poursuite du dialogue.....	12
5. Les annexes.....	13
ANNEXE 1-La décision n°22-008 du 11 février 2022 de Grand Paris Aménagement fixant les modalités de concertation	13
ANNEXE 2-La plaquette de présentation	13
ANNEXE 3-Le registre dématérialisé (2 mails)	13

1. Le contexte de la démarche de concertation

La procédure de la ZAC du Village

Le quartier dit « le Village » constitue le centre ancien de la ville de Villiers-le-Bel. Il est composé d'un parcellaire traditionnel en lanières issu de son ancienne vocation maraîchère, d'étroites venelles reliant les différents axes structurants et d'un tissu d'habitat ancien hétérogène.

Le Village connaît aujourd'hui des problématiques urbaines liées au vieillissement de ses espaces publics (gabarit des voies, qualité des revêtements, positionnement du stationnement, qualité de l'ambiance des venelles...), à la dégradation d'une partie de son parc résidentiel ainsi qu'à une déprise commerciale de certaines cellules.

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), le Village ainsi que deux autres quartiers de Villiers-le-Bel (Puits de la Marlière et Derrière Les Murs de Monseigneur) ont été retenus pour faire l'objet d'un projet de renouvellement.

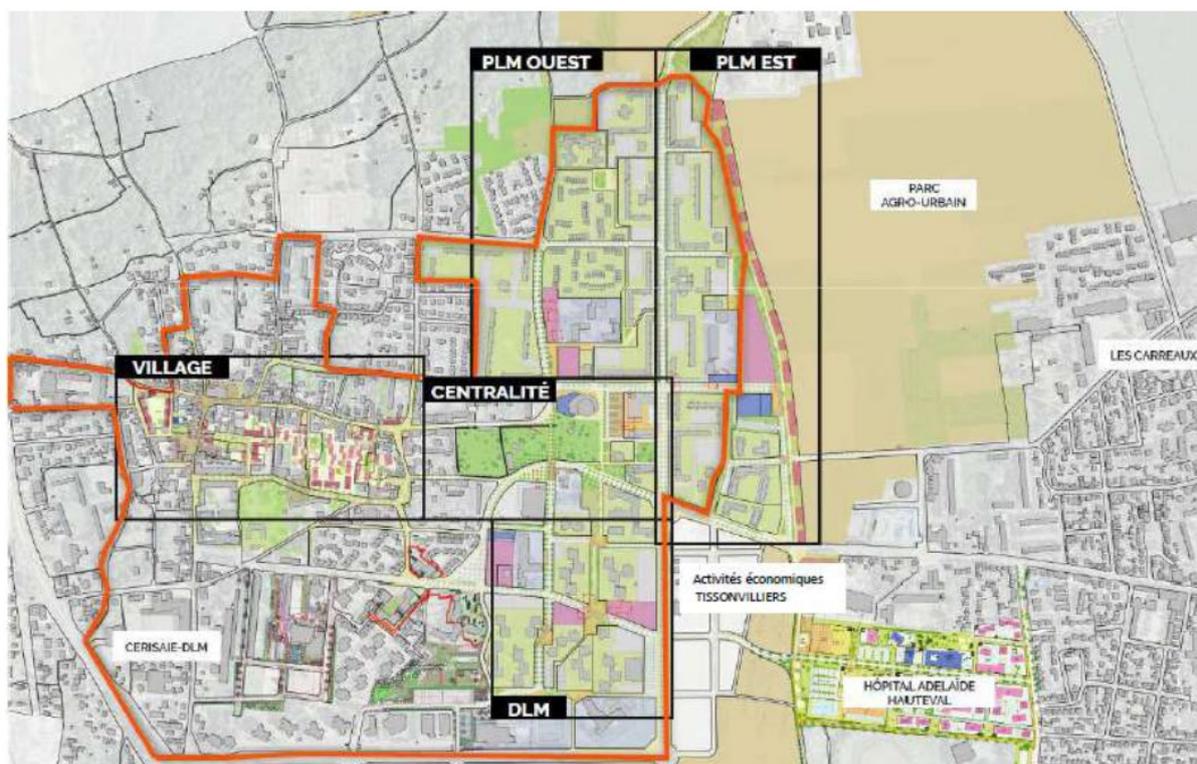


Figure 1: Périmètre du projet NPNRU

Suite à une prise d'initiative de Grand Paris Aménagement actée à son Conseil d'Administration du 30/11/2016, la Ville de Villiers-le-Bel s'est engagée en 2017 dans un projet de requalification du Village qui sera réalisé selon une procédure de ZAC. **Le dossier de création de ZAC du Village a été validé le 28/11/2019 par le CA de GPA.**

La ZAC du Village d'une superficie d'environ 6,5 ha est délimitée par les rues Gambetta au Nord, Louise Michel à l'Est, du Pressoir au Sud, et Thomas Couture à l'Ouest.

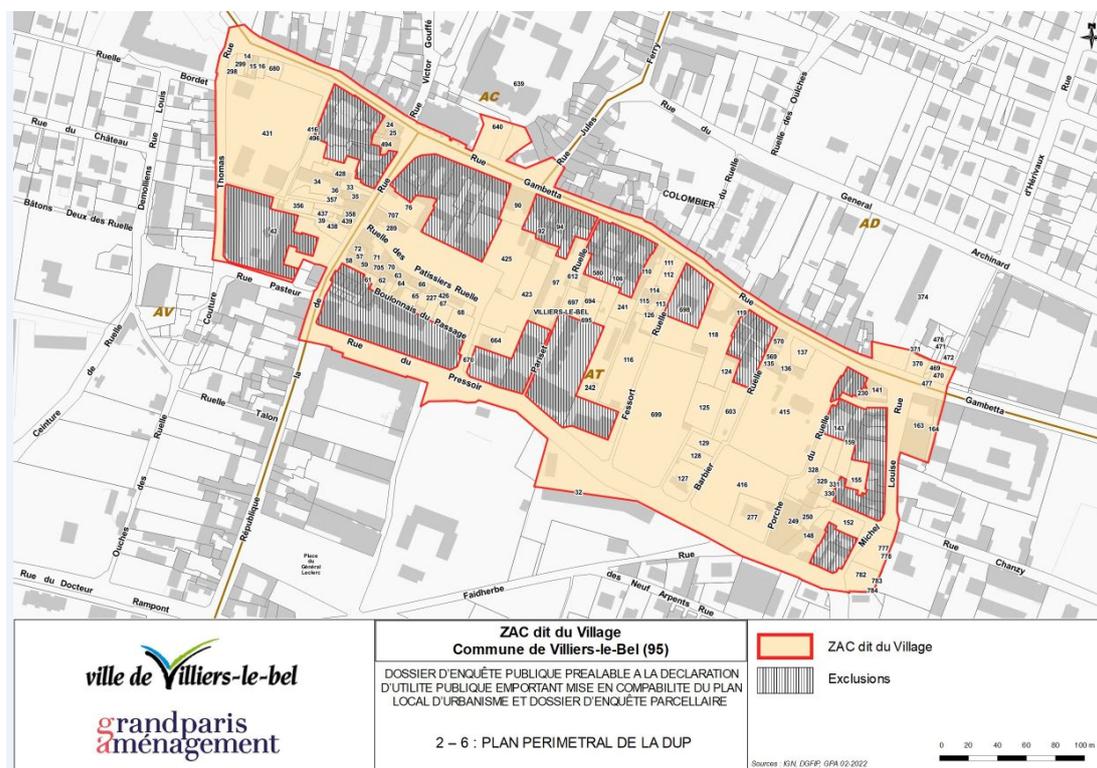


Figure 2 : Périmètre de la ZAC du Village arrêté le 18/03/2021

Le dossier de réalisation de la ZAC du Village est en cours de finalisation.

Le projet urbain du Village est un projet global d'amélioration du centre ancien de Villiers-le-Bel, qui s'articule autour de 4 objectifs majeurs :

- 1 **Renouveler et diversifier l'offre de logements :**
 - ✓ Des rénovations importantes, patrimoniales et énergétiques, sur certains immeubles ;
 - ✓ Des constructions neuves diversifiées : des petits collectifs sur les rues périphériques de l'opération (Gambetta, Louise Michel et Pressoir), des maisons et des logements intermédiaires au cœur du Village, le long des ruelles.
- 2 **Améliorer la qualité des services et équipements urbains :**
 - ✓ La requalification et l'harmonisation des commerces et services du cœur de Village pour contribuer à redynamiser et rendre plus attractif, mixte et convivial ce centre historique.
- 3 **Désenclaver les quartiers et améliorer l'articulation entre eux en recomposant le réseau de voirie et l'espace public :**
 - ✓ La conservation et le réaménagement des sentes en faveur des piétons et vélos, pour compléter le maillage viaire, recomposer les ilots et fluidifier les circulations ;

- ✓ Les requalifications urbaines sur le secteur bénéficieront de la création d'une ligne de bus à haut niveau de service (BHNS) de la place du Général Leclerc, vers la gare de RER D, et jusqu'à Roissy Pôle.

4 Développer une ambition environnementale et patrimoniale forte :

- ✓ L'église et la mairie mises en valeur par : la requalification de leurs abords, l'aménagement d'un parvis, et d'un jardin réaménagé, offrant aux habitants des lieux de détente ; le remodelage de la topographie rendant les lieux lisibles et confortables et permettant une continuité de l'espace public minéral de l'église jusqu'à la mairie ;
- ✓ La trame verte existante augmentée par la création d'un réseau d'espaces végétalisés : bandes plantées dans les ruelles, jardins et espaces verts en chapelet (square de la mairie, parkings plantés, jardins de poche le long des ruelles), alignement d'arbres rue du Pressoir, jardins privés en cœur d'îlot. La trame verte est support et refuge pour la biodiversité à l'échelle du quartier et de la ville.
- ✓ Les continuités écologiques du quartier composées principalement par les ruelles existantes plantées entre le Parc Louis Juvet et les espaces boisés au nord du Village et les ponctuations de jardins et d'espaces plantés qui créent des liaisons en « pas japonais » depuis le parc du Ginkgo jusqu'au parc d'Astanières.

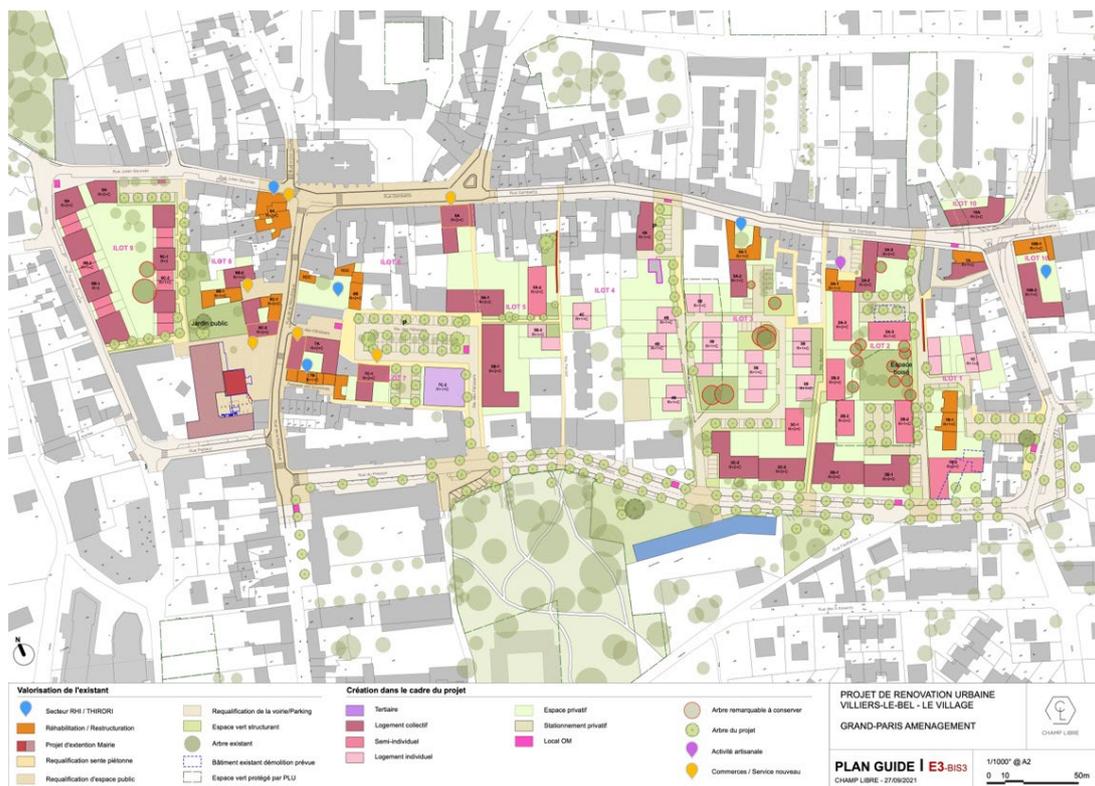


Figure 3 : Plan Guide variante E3bis du projet de renouvellement urbain Villiers-le-Bel – Le Village de septembre 2021 - Champ libre

Le cadre réglementaire

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

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

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

- ✓ de **créer des sous-secteurs UAz et UAzcdt correspondants au périmètre de la ZAC du Village** au sein de la zone UA dédiée au centre-ancien de Villiers-le-Bel ;
- ✓ **d'ajuster le règlement de la zone UA pour ces sous-secteurs** au regard du projet de renouvellement urbain encadré par son plan guide ;
- ✓ **d'actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur** en fonction de l'évolution du projet.

La procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Villiers-le-Bel est soumise à évaluation environnementale.

La procédure de mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel avec le projet de ZAC du Village est donc soumise à une concertation préalable.

Le présent document a vocation à présenter le bilan de la concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel avec la réalisation de la ZAC sur le secteur du Village, telle qu'elle s'est déroulée. Après un rappel des objectifs d'aménagement poursuivis, le bilan retrace le déroulement de la concertation conduite entre mars et juin 2022, puis il restitue la teneur des observations, attentes et souhaits formulés par les participants.

Les modalités de concertation

La délibération n°21-028 du conseil d'administration de Grand Paris Aménagement en date du 26 novembre 2021 a défini les objectifs de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Villiers-le-Bel et autorise le Directeur Général de Grand Paris Aménagement à définir les modalités de la concertation.

La **décision n°22-008 du 11 février 2022 de Grand Paris Aménagement** fixe les modalités de cette concertation (cf. annexe 1).

« La concertation est conduite de façon à permettre au public d'accéder, pendant toute la durée d'élaboration du projet de mise en compatibilité, aux informations relatives à la procédure de mise en

compatibilité du plan local d'urbanisme 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.

Aussi est-il prévu les modalités de concertation suivantes :

- une **information au sein du journal d'information locale et municipale de Villiers-le-Bel** ;
- une **information sur les sites internet de la commune de Villiers-le-Bel et de Grand Paris Aménagement** ;
- une **mise à disposition du public d'un registre d'observations physiques et d'un registre d'observations dématérialisé** :
 - o le registre d'observations physiques 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. »

2. Les échanges avec le public

La concertation a eu lieu du 22 mars au 10 juin 2022.

La publicité

L'annonce de cette concertation s'est faite au travers d'un **article de presse parus dans le magazine de la ville** : « Villiers-le-Bel infos » n°202 de mai 2022.



Une information a aussi été publiée sur les sites internet de la ville de Villiers-le-Bel et du Grand Paris Aménagement.

La rénovation urbaine du Village de Villiers-le-Bel se prépare

Accueil > Actualités > La rénovation urbaine du Village de Villiers-le-Bel se prépare

Partager   



Publié le 19/05/2022 par Mairie de Villiers-le-Bel

Depuis plusieurs années, les élus et services de la ville travaillent à l'élaboration d'un projet urbain qui dessine le renouveau du village à l'horizon 2030. Après plusieurs rendez-vous de concertation depuis 2017, les habitants sont invités à donner leur avis sur la mise en compatibilité du PLU (Plan Local d'Urbanisme) du 22 mai au 10 juin 2022.

Les habitants et les usagers ont en effet été associés à la définition du projet depuis mai 2017, moment des premières actions de concertation. En février 2019, la réunion de restitution de la concertation préalable au dépôt de dossier de création de ZAC a permis de présenter le principe du projet traduit depuis dans le plan guide de l'opération.

Pour permettre la mise en œuvre de ce plan guide, certaines dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) vont évoluer sur ce secteur. Pour cela, une procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le projet est nécessaire.

Une concertation sur ce projet de modification se tient du 22 mai au 10 juin 2022 afin de recueillir l'avis des habitants sur ces dispositions.

Durant cette période, les habitants sont invités :

- à consulter les informations sur le site de la ville de Villiers-le-Bel et de [Grand Paris Aménagement](#)
- à inscrire leurs observations sur le registre physique disponible à l'accueil de la Mairie, 32 rue de la République, 95 400 Villiers-le-Bel
- à inscrire leurs observations sur le registre dématérialisé à l'adresse mail : villiers-village@grandparisamenagement.fr



[Consultez la plaquette de présentation du projet](#)

INFOS PRATIQUES

Thématiques

Urbanisme

Figure 4 : Publication sur le site internet de la ville de Villiers-le-Bel le 19/05/2022 ([La rénovation urbaine du Village de Villiers-le-Bel se prépare](#) | [Ville de Villiers-le-Bel \(ville-villiers-le-bel.fr\)](#))

DIRECTION DE L'HABITAT PRIVÉ

21 mars 2022

Publié par Florent Héraclide

LA RÉNOVATION URBAINE DU VILLAGE DE VILLIERS-LE-BEL SE PRÉPARE

Depuis plusieurs années, les élus et services de Villiers-le-Bel travaillent à l'élaboration d'un projet urbain qui dessine le renouveau du village à l'horizon 2030. Après plusieurs rendez-vous de concertation depuis 2017, les habitants sont invités à donner leur avis sur la mise en compatibilité du PLU (Plan Local d'Urbanisme) du 22 mars au 10 juin 2022.



Les habitants et les usagers ont en effet été associés à la définition du projet depuis mai 2017, moment des premières actions de concertation. En février 2019, la réunion de restitution de la concertation préalable au dépôt de dossier de création de ZAC a permis de présenter le principe du projet traduit depuis dans le plan guide de l'opération.

Pour permettre la mise en œuvre de ce plan guide, certaines dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) vont évoluer sur ce secteur. Pour cela, une procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le projet est nécessaire.

Une concertation sur ce projet de modification se tiendra du 22 mars au 10 juin 2022 afin de recueillir l'avis des habitants sur ces dispositions.

Durant cette période, les habitants sont invités :

- à consulter les informations sur les sites de la ville Villiers-le-Bel et de Grand Paris Aménagement [consulter également la plaquette ici](#)
- à inscrire leurs observations sur le registre physique disponible à l'accueil de la Mairie, 32 rue de la République, 95 400 Villiers-le-Bel
- à inscrire leurs observations sur le registre dématérialisé à l'adresse mail : villiers-village@grandparisamenagement.fr

Figure 5 : Publication sur le site internet de GPA le 21/03/2022 (<https://www.grandparisamenagement.fr/la-renovation-urbaine-du-village-de-villiers-le-bel-se-prepare/>)

Les outils

Une plaquette d'information a été mise à disposition du public (cf. annexe 2) :



Figure 6 : Plaquette de présentation de la MECDU du PLU de Villiers-le-Bel mise à disposition du public sur les sites internet de la Ville et de GPA

Un registre physique de la concertation permettant de recueillir les avis, suggestions et remarques a été tenu à disposition des habitants en Mairie durant toute la durée de la concertation.

Un **registre dématérialisé** a aussi été mis en place durant toute la durée de la concertation à l'adresse suivante : villiers-village@grandparisamenagement.fr.

3. La synthèse des avis exprimés et réponses du projet

A la fin de la concertation, **aucun avis n'a été émis dans le registre d'observations physiques** mis à disposition à l'accueil de la mairie de Villiers-le-Bel.

Seuls **2 mails ont été transmis au registre d'observations dématérialisé** (cf. *annexe 3*). Les observations ne concernent pas directement l'opportunité de la modification du PLU, ses objectifs ou les orientations d'aménagement prises, ni l'évaluation environnementale à proprement parler, mais portent spécifiquement sur l'éventuel impact de l'opération sur la propriété de parcelles privatives.

Deux courriers co-signés par la Ville de Villiers-le-Bel et GPA ont été adressés aux propriétaires concernés pour leur apporter une réponse propre à chacune de leurs questions foncières, et les informer de la poursuite des échanges pour convenir des modalités sur les parcelles concernées par le projet.

4. Le calendrier prévisionnel et poursuite du dialogue

- **22 juin 2022** : réunion publique organisée par la ville de Villiers-le-Bel sur le projet ;
- **7 juillet 2022** : stand GPA/Ville ouvert dans le cadre de la journée quartier d'été sur le secteur du Village ;
- **S2 2022** : dossier de réalisation de ZAC du Village et ouverture du futur tiers-lieux, qui sera également un lieu d'échange et d'information sur le projet ;
- **A partir de 2023** : début des travaux d'espaces publics sur la partie Est ;
- **A partir de 2024** : début des travaux de construction des premiers logements sur la partie Est.

5. Les annexes

ANNEXE 1-La décision n°22-008 du 11 février 2022 de Grand Paris Aménagement fixant les modalités de concertation

ANNEXE 2-La plaquette de présentation

ANNEXE 3-Le registre dématérialisé (2 mails)