



## GROUPE DUCHER

12 Av. Pierre Semard,  
95400 Arnouville

### **Objet : Observations dans le cadre de l'Enquête publique – Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Villiers-le-Bel**

Madame, Monsieur,

Nous souhaitons, par la présente, formuler nos observations dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel.

Nous travaillons depuis plusieurs années sur un projet immobilier situé en zone UEcdt « Pierre Sépard », concernant les parcelles cadastrées AM 147 et AM 104. Ce projet a fait l'objet de nombreux échanges avec les services d'urbanisme de la ville, sous l'autorité de Monsieur Jean-Louis Marsac, afin de définir une opération cohérente avec les attentes de la commune et réalisable économiquement.

#### **Contexte du projet**

La situation foncière de ces parcelles est particulièrement complexe. Le propriétaire, difficile à convaincre, n'avait jusqu'ici trouvé aucun accord avec des porteurs de projet. Après de longues négociations, nous avons réussi à l'amener à envisager la vente. Toutefois, pour rendre cette vente possible, il était indispensable d'atteindre un équilibre économique, ce qui nécessitait une densité supérieure à celle prévue par le CDT (35 logements).

À l'issue de nos échanges approfondis lors de nos différents rendez-vous avec les services municipaux, un accord a été trouvé sur un projet de **48 logements**, l'architecte de la ville a également donné son avis sur le projet, en cohérence avec les attentes urbaines de la commune, notamment la requalification d'un site stratégique situé à l'angle de deux rues très fréquentées. Il est important de souligner que **la promesse de vente avec le propriétaire n'a été signée qu'après l'obtention de cet accord formel de la commune** sur le projet à 48 logements.

Le terrain est actuellement occupé par un garage en situation de squat, sans titre ni paiement de loyer depuis plusieurs années. Ce site, qui constitue aujourd'hui une véritable dégradation urbaine, est amené à être entièrement réhabilité grâce à notre projet.

## Réévaluation du projet

Lors d'un rendez-vous tenu le 19 février 2025, soit postérieurement à la signature de la promesse de vente, la commune nous a informés de la nécessité de nous conformer strictement au plafond de 35 logements, conformément aux prescriptions du CDT.

Nous comprenons que des arbitrages puissent être rendus à différentes étapes d'un projet, en fonction de l'évolution des priorités ou des objectifs d'aménagement de la commune. Néanmoins, ce changement de cadre impacte profondément l'équilibre économique du projet, le prix de vente ayant été négocié sur la base du programme initial. Le propriétaire, dans ce contexte, ne souhaite pas revoir ses conditions, ce qui rend la réalisation du projet impossible.

## Demande et conclusion

Nous demandons que la modification n°2 du PLU tienne compte de l'historique de ce projet et notamment :

- De l'accord initial de la commune pour un projet de 48 logements, sur la base duquel une promesse de vente a été signée avec le propriétaire ;
- De la situation actuelle du site (occupation illégale, insalubrité, dégradation du paysage urbain) ;
- De l'opportunité de revaloriser cet emplacement stratégique ;
- De la conformité de notre projet avec les règles du PLU.

Nous sommes convaincus que ce projet est d'intérêt général pour la ville de Villiers-le-Bel et qu'il représente une opportunité unique de requalification urbaine.

Nous tenons à préciser qu'aucune demande de modification du règlement du PLU n'est formulée ; notre démarche porte uniquement sur une adaptation du nombre de logements autorisés au titre du CDT, en cohérence avec les spécificités du site.

Dans l'attente de vos conclusions, nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Veuillez recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

M. David Yaramis  
GROUPE DUCHER