Mis en ligne le : 24/12/2024

ville de Villiers-le-bel

Séance du Conseil Municipal du vendredi 13 décembre 2024

Délibération du Conseil Municipal
Ville de Villiers-le-bel

Séance ordinaire du vendredi 13 décembre 2024

N°39/*Urbanisme*
Bilan de la concertation préalable à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Le vendredi 13 décembre 2024, à 19h30, le Conseil Municipal régulièrement convoqué en séance le 5 décembre 2024, s'est réuni sous la présidence de Mme Djida DJALLALI-TECHTACH.

Secrétaire : Mme Efatt TOOR

Présents : Mme Djida DJALLALI-TECHTACH, Mme Véronique CHAINIAU, M. Allaoui HALIDI, Mme Rosa MACEIRA, M. Maurice MAQUIN, Mme Mariam CISSE-DOUCOURE, M. Daniel AUGUSTE, Mme Myriam KASSA, M. Christian BALOSSA, Mme Teresa EVERARD, M. Jamil RAJA, Mme Laetitia KILINC, M. Léon EDART, Mme Géraldine MEDDA, M. Gourta KECHIT, M. Faouzi BRIKH, Mme Hakima BIDELHADJELA, M. Maurice BONNARD, Mme Sabrina MORENO, M. William STEPHAN, Mme Efatt TOOR, M. Pierre LALISSE, Mme Carmen BOGHOSSIAN, M. Cémil YARAMIS, M. Jean-Louis MARSAC, M. Sori DEMBELE, M. Jean-Pierre IBORRA, Mme Cécilia TOUNGSI-SIMO, M. Mohamed ANAJJAR, Mme Nicole MAHIEU-JOANNES

Représentés : M. Cédric PLANCHETTE par M. William STEPHAN, Mme Marine MACEIRA par Mme Djida DJALLALI-TECHTACH, M. Hervé ZILBER par M. Jean-Pierre IBORRA, Mme Virginie SALIBA par M. Sori DEMBELE, M. Bankaly KABA par Mme Cécilia TOUNGSI-SIMO

Absent excusé :

Absent :

Madame la Maire expose que la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Villiers-le-Bel, la décision de réaliser une évaluation environnementale et les modalités de la concertation ont été prescrite par délibération en date du 14 juin 2024. A cela s'ajoute l'arrêté municipal n°A373-2024 en date du 11 octobre 2024 qui fixe les modalités de la concertation préalable et la date d'une réunion publique.

Madame la Maire présente les objectifs poursuivis par la modification n° 2 du PLU qui se déclinent comme suit :
- prise en compte de l'avancement des études et le besoin d'évolution des projets urbains, notamment la reconversion du site de l'ancien hôpital en quartier à vocation principale d'habitat et sur l'aménagement de la frange nord du site dit des Charmettes sud,
- permettre l'évolution du règlement dans le but d'améliorer l'insertion urbaine des nouvelles constructions dans le tissu urbain;
- mise en compatibilité du règlement avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

- SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer ;
- apports d'ajustements règlementaires ponctuels (dans le domaine du stationnement et de l'énergie notamment);
- prise en compte des besoins de clarification du règlement pour faciliter son application et l'instruction des autorisations d'urbanisme et corriger d'éventuelles erreurs matérielles.

Madame la Maire indique que la mise en place de la concertation était nécessaire suite à la décision de réaliser une évaluation environnementale pour cette modification. Cette évaluation environnementale est réalisée afin d'analyser les incidences notables du contenu de la procédure de modification sur l'environnement. Elle ajoute que, depuis la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique dite "ASAP" et en application de l'article L l03-2 du Code de l'urbanisme, toute procédure de modification du PLU soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation obligatoire associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Madame la Maire précise que conformément aux dispositions des articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, et de l'article L121-1 du code de l'environnement notamment, les modalités de la concertation préalable définis lors du conseil municipal du 14 juin 2024 étaient les suivantes :

Le dossier de modification du PLU sera constitué au fur et à mesure de l'avancement des études.

- Pendant la durée de la concertation, chacun pourra faire part de ses observations :
  - soit en les consignant sur les registres déposés à la mairie - Service de l'Urbanisme et à l'accueil de la maison des services
  - soit en les adressant par voie postale au Maire
  - soit en les adressant par voie électronique, à l'adresse suivante: urbanisme@ville-villiers-le-bel.fr

L'objet du message devra comporter la mention : « concertation - modification N°2 du PLU »

- Un avis au public faisant connaître l'organisation et les modalités de la concertation sera affiché dans les lieux officiels d'affichage de la commune.

Cet avis sera également mis en ligne sur le site internet de la commune.

- À l'issue de la concertation, le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal. Ce bilan fera partie du dossier soumis ultérieurement à enquête publique.

L'arrêté municipal n°A373-2024 en date du 11 octobre 2024 précise à l'article 1 :

- La concertation publique préalable relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme se déroulera du mardi 15 octobre au lundi 18 novembre 2024 inclus.

- Une information du public est assurée durant toute la phase de concertation sur le projet de modification par la mise à disposition de documents de concertation préalable et de registres destinés à recueillir les observations du public aux heures d'ouverture :

- à l'accueil de la mairie et de la maison des services du lundi au vendredi de 8h à 12h et 13h30 à 17h30 sauf le mardi de 13h30 à 17h30

- par voie postale à l'attention de Madame la Maire

- par voie électronique, sur la boite mail: urbanisme@ville-villiers-le-bel.fr

  L'objet du message devra comporter la mention : « concertation - modification n°2 du PLU »

- Une réunion publique sera organisée le jeudi 14 novembre à 19h00 à la maison Jacques Brel, 44 avenue Pierre Sémard à Villiers-le-Bel.
- Un avis au public faisant connaître les présentes modalités sera affiché dans les lieux officiels d'affichage et mis en ligne sur le site internet de la commune ainsi que dans un journal local.

Madame la Maire informe que conformément à ces modalités, la concertation a été organisée sur une période de 5 semaines, du mardi 15 octobre 2024 au lundi 18 novembre 2024 inclus. La réunion publique qui s'est tenue le jeudi 14 novembre, de 19h à 21h, à la Maison Jacques Brel a marqué l'approche de la fin de la concertation. Le bilan de la concertation annexé à la présente délibération détaille l'ensemble des démarches mises en œuvre dans le cadre de celle-ci.

Madame la Maire rappelle que la concertation au-delà de son aspect réglementaire permet de:

- *Sensibiliser les habitants, les associations locales et toutes autres personnes concernées aux enjeux urbains et aux projets d'aménagement identifiés et à leurs impacts sur le territoire de la commune,*
- *Les informer de l'objet et du contenu du PLU ainsi que des modifications qu'il est prévu d'apporter au PLU afin qu'ils puissent s'approprier le document d'urbanisme et être en mesure d'évaluer le rôle qu'ils peuvent avoir en matière d'aménagement et de cadre de vie,*

Madame la Maire indique que la concertation publique mise en place a permis :

- D'accueillir une dizaine de participants lors de la réunion publique du 14 novembre 2024, dont certains se sont exprimés en séance ;
- Et de recueillir :
  - 4 avis via l'adresse mail urbanisme@ville-villiers-le-bel.fr,
  - 1 avis consigné sur le registre disponible à l'accueil de la Mairie - Service de l'Urbanisme.

Le bilan global suivant, peut être tiré de la concertation sur la modification n°2 du PLU :

- D'une manière générale, les objectifs de la modification n°2 du PLU de Villiers-le-Bel ne sont pas remis en cause par les habitants. Ils trouvent en effet un écho favorable en cohérence avec leurs préoccupations quotidiennes et les enjeux d'avenir de la Ville, à savoir :
  - La reconversion des friches urbaines, comme celle de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval permettant de revaloriser un site à l'abandon ;
  - L'accompagnement de projets sur le tracé du futur BHNS reliant le village à la gare RER D de Villiers-le-Bel ;
  - L'intégration de mesures en faveur de l'environnement : mise en compatibilité

avec le SAGE en faveur d'une gestion intégrée des eaux de pluie, préservation d'arbres sur le site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval

L'expression des habitants a fait émerger certains points de vigilance ou enjeux, des questionnements et suggestions qui ont porté principalement sur les éléments suivants :

- une préoccupation relative à l'impact des nouveaux logements du site de l'ancien hôpital Adelaïde Hautval, sur la densification, les besoins en équipements notamment scolaires et les besoins en services et commerces ;
- des interrogations sur le taux de végétalisation et la préservation d'espaces de pleine terre dans le projet de reconversion du site de l'ancien hôpital Adelaïde Hautval ;
- une vigilance sur la bonne prise en compte de l'impact environnemental du projet de reconversion du site de l'ancien hôpital Adelaïde Hautval, notamment en lien avec l'exposition au bruit de l'aéroport de Roissy.;
- des attentes plus générales en matière d'équipements d'enseignement, d'emploi, mixité urbaine (commerces, services de proximité..) et de transports publics.

Le bilan détaillé de la concertation est annexé à la présente délibération.
Il est à noter que plusieurs sujets abordés par les habitants ne concernent pas directement le PLU et ses outils réglementaires.

Madame la Maire conclut qu'aucune observation n'est de nature à remettre en cause les objectifs et les orientations de la procédure de modification n°2 du PLU.
Certaines réflexions et recommandations formulées par les beauvillésois pourront être prises en compte dans les phases suivantes de la procédure de modification. Ces ajustements se feront notamment au regard de la consultation prochaine des personnes publiques associées qui s'exprimeront sur le dossier de modification du PLU.
Les éléments sont donc réunis afin de tirer le bilan de la concertation avec la population qui s'est déroulée du 15 octobre 2024 au 18 novembre 2024 inclus. Ce bilan sera disponible sur le site internet de la ville et joint au dossier d'enquête publique.

Madame la Maire propose au Conseil Municipal d'approuver le bilan de la concertation préalable à la modification n°2 du PLU joint à la présente.

Madame la Maire entendue,

Le Conseil Municipal en ayant délibéré,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2, L104-1, L153-36 et suivants,

VU le Plan local d'urbanisme de la Commune de Villiers-le-Bel en vigueur,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 14 juin 2024 prescrivant la modification n°2 du PLU de la Ville de Villiers-le-Bel, la décision de réaliser une évaluation environnementale et les modalités de la concertation.

VU l'arrêté municipal n°A- 373- 2024 du 11 octobre 2024 fixant les modalités de la concertation préalable et la date de la réunion publique relatives à la modification n°2 du PLU.

CONSIDERANT que le PLU en vigueur doit évoluer pour permettre la mise en œuvre des projets identifiés dans le cadre d'une procédure de modification,

CONSIDERANT les objectifs de la modification n°2 du PLU,

CONSIDERANT la concertation qui s'est tenue du 15 octobre au 18 novembre 2024,

CONSIDERANT que le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une concertation satisfaisante dans le respect des modalités fixées par la délibération du conseil municipal et l'arrêté municipal et qu'il convient d'en dresser le bilan,

DECIDE d'approuver le bilan de la concertation préalable à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune joint à la présente délibération.

CHARGE Madame la Maire ou toute personne habilitée par elle, d'effectuer toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Délibéré les jour, mois et an que dessus (vote pour : 34 – Contre : 0 – Abstention : 1 – Ne prend pas part au vote : 0)

La Secrétaire de séance,
Mme Efatt TOOR

Madame la Maire,
Mme Djida DJALLALI-TECHTACH

MAIRIE DE VILLIERS-LE-BEL (Val d'Oise)

Publication le : 24 DEC 2024
Transmission en Sous-préfecture le : 24 DEC 2024

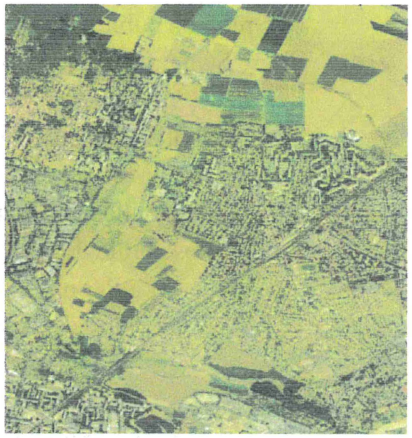
VU et ANNEXE
à la délibération du Conseil Municipal
en date, du
13 DEC. 2024

Madame la Maire
Djida DJALLALI-TECHTACH

MAIRIE DE VILLIERS-LE-BEL (Val d'Oise)

ville de Villiers-le-bel

Plan Local d'Urbanisme de Villiers-le-Bel



Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Villiers-le-Bel

Bilan de la concertation

Décembre 2024

1. Rappel des modalités de concertation choisies pour la modification du PLU

La délibération du vendredi 24 juin 2024 a prescrit la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Villiers-le-Bel et la réalisation d'une évaluation environnementale.

Depuis la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique dite "ASAP" et en application de l'article L 103-2 du Code de l'urbanisme, toute procédure de modification du PLU soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation obligatoire associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

A la délibération du vendredi 24 juin 2024 s'est ajouté l'arrêté municipal n°A373-2024 en date du 11 octobre 2024 qui fixe les modalités de la concertation préalable que la collectivité souhaite mettre en œuvre, et la date d'une réunion publique.

La concertation s'est déroulée du **mardi 15 octobre 2024** au **lundi 18 novembre 2024** inclus.
Une réunion publique a été organisée **le jeudi 14 novembre** à 19h00 à la maison Jacques Brel, 44 avenue Pierre Sémard à Villiers-le-Bel.

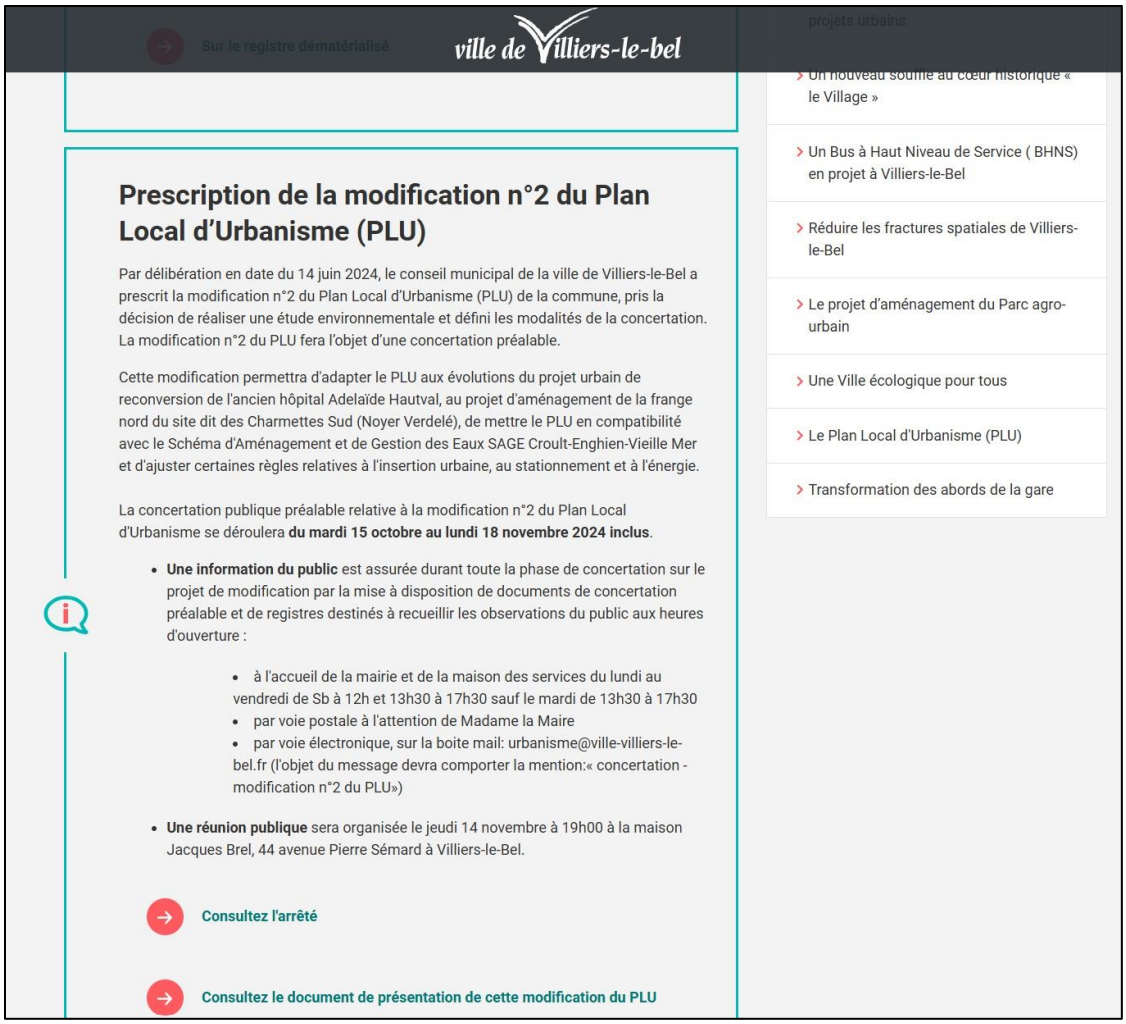
Les modalités de concertation prescrites sont les suivantes :

- Document de présentation des principales évolutions envisagées, disponibles sur le site internet de la ville et en Mairie ;
- Possibilité de faire part de ses observations :
    - Par mise à disposition de registre en Mairie et à l'accueil de la Maison des Services ;
    - En s'adressant par voie postale à Madame la Maire ;
    - Par la mise à disposition d'une adresse de courriel pour communiquer ses observations : urbanisme@ville-villiers-le-bel.fr ;
- Avis au public faisant connaître l'organisation et les modalités de concertation, affiché dans les lieux officiels de la commune et sur le site internet de la ville ;
- Affichage sur le panneau administratif de la ville et mention de cet affichage inséré dans le journal « le Parisien ».
- A l'issue de la concertation, présentation du bilan de la concertation devant le conseil municipal. Ce dossier sera soumis ultérieurement à enquête publique.

1. Modalités de concertation préalable mises en œuvre

- **Une information sur le site internet de la ville**
  précisant la durée de la concertation, permettant de télécharger le support de concertation et décrivant les moyens à disposition pour déposer des observations, et ce dans deux rubriques du site.
-

  ✓ **ACTUALITES**



Impression écran du site internet de la ville

✓ INFOS PRATIQUES

COMMUNE DE VILLIERS-LE-BEL AVIS AU PUBLIC

Par Arrêté n°A-373-2024 en date du 11 octobre 2024, téléchargeable et consultable ici, le Maire de Villiers-le-Bel a prescrit la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.
Cet arrêté définit les objectifs de la modification et les modalités de la concertation préalable avec la population.
Cet arrêté est affiché pendant un mois à la mairie de Villiers-le-Bel et mis en ligne sur le site internet de la commune.
La modification n°2 du PLU fait l'objet d'une concertation préalable.

Cette modification permettra d'adapter le PLU aux évolutions du projet urbain de reconversion de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, au projet d'aménagement de la frange nord du site dit des Charmettes Sud (Noyer Verdelet), de le mettre en compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer et d'ajuster certaines règles en lien avec l'insertion urbaine, le stationnement et l'énergie.

Vous pouvez consulter le dossier de présentation en cliquant ici.

Comment déposer vos observations ?

- A l'aide des **deux registres de concertation** mis à votre disposition à l'**accueil de la mairie** et à l'**accueil de la maison des services**.
- Par mail à : urbanisme@ville-de-villiers-le-bel.fr (en précisant "modification du PLU" en objet du mail)
- Une réunion publique aura lieu le **jeudi 14 novembre à 19h à la Maison Jacques Brel** (44 avenue Pierre Sémard).

Nous vous tiendrons régulièrement informés de l'état d'avancement de ce projet de modification du PLU

Documents

202410_Support_concertation_VLB_v4.pdf - PDF 2 Mo

INFOS PRATIQUES

QUI CONTACTER ?

Service urbanisme

COURRIEL 01 34 29 28 79

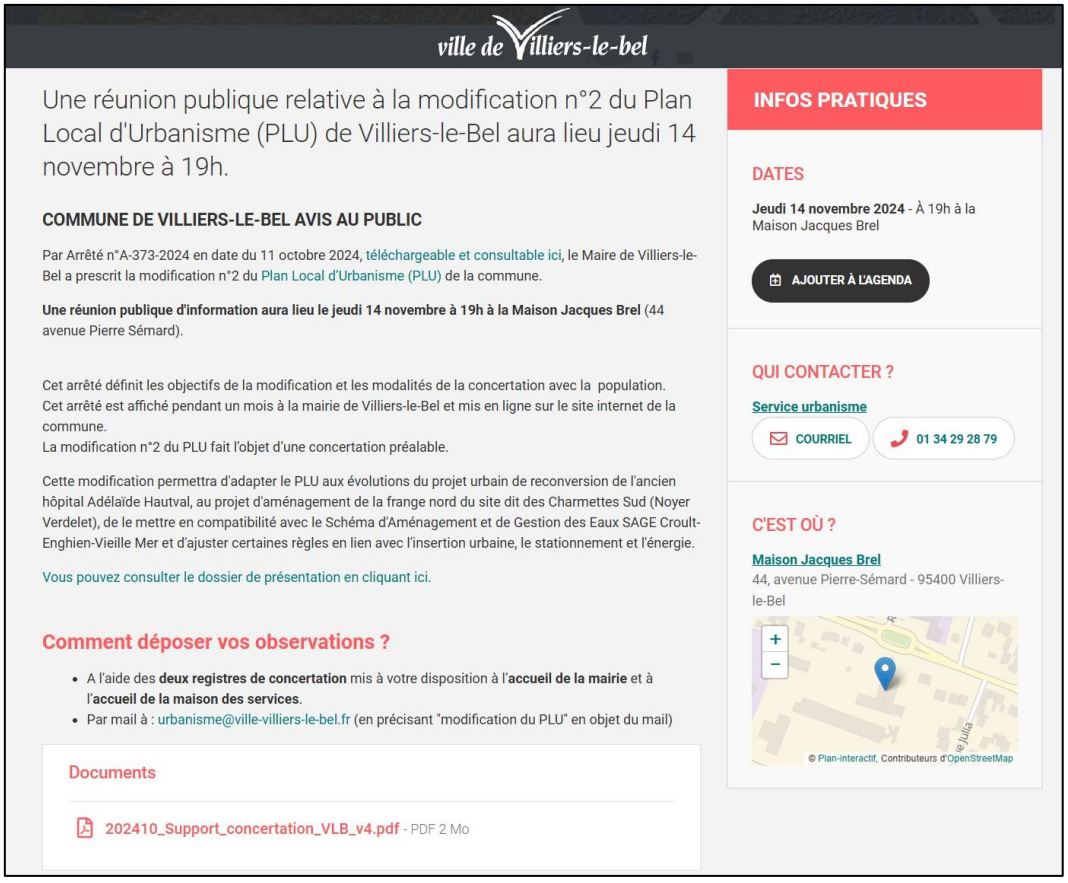
LIEU

Maison Jacques Brel
44, avenue Pierre-Sémard - 95400 Villiers-le-Bel

COURRIEL 01 39 94 07 55

Impression écran du site internet de la ville

- **Un évènement d'agenda portant sur la réunion publique sur le site internet de la ville** précisant la date et le lieu de la réunion publique



ville de Villiers-le-bel

Une réunion publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villiers-le-Bel aura lieu jeudi 14 novembre à 19h.

COMMUNE DE VILLIERS-LE-BEL AVIS AU PUBLIC

Par Arrêté n°A-373-2024 en date du 11 octobre 2024, téléchargeable et consultable ici, le Maire de Villiers-le-Bel a prescrit la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

Une réunion publique d'information aura lieu le jeudi 14 novembre à 19h à la Maison Jacques Brel (44 avenue Pierre Sémard).

Cet arrêté définit les objectifs de la modification et les modalités de la concertation avec la population.
Cet arrêté est affiché pendant un mois à la mairie de Villiers-le-Bel et mis en ligne sur le site internet de la commune.
La modification n°2 du PLU fait l'objet d'une concertation préalable.

Cette modification permettra d'adapter le PLU aux évolutions du projet urbain de reconversion de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, au projet d'aménagement de la frange nord du site dit des Charmettes Sud (Noyer Verdelet), de le mettre en compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer et d'ajuster certaines règles en lien avec l'insertion urbaine, le stationnement et l'énergie.

Vous pouvez consulter le dossier de présentation en cliquant ici.

Comment déposer vos observations ?

- A l'aide des **deux registres de concertation** mis à votre disposition à l'**accueil de la mairie** et à l'**accueil de la maison des services**.
- Par mail à : urbanisme@ville-villiers-le-bel.fr (en précisant "modification du PLU" en objet du mail)

Documents

202410_Support_concertation_VLB_v4.pdf - PDF 2 Mo

INFOS PRATIQUES

DATES

Jeudi 14 novembre 2024 - À 19h à la Maison Jacques Brel

AJOUTER À L'AGENDA

QUI CONTACTER ?

Service urbanisme

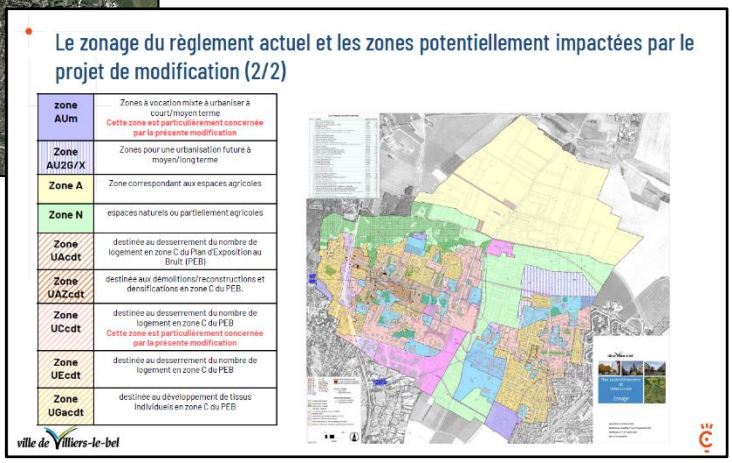
COURRIEL 01 34 29 28 79

C'EST OÙ ?

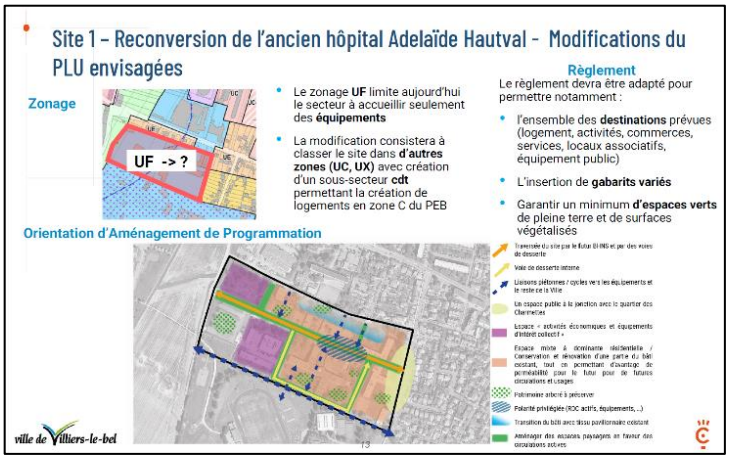
Maison Jacques Brel
44, avenue Pierre-Sémard - 95400 Villiers-le-Bel

Impression écran du site internet de la ville

- **2 dossiers de concertation avec les registres, consultables à la mairie et à la Maison des Services.**
  Voir le dossier de concertation - annexe 1



Extraits du support de concertation



- **Un affichage de l'arrêté sur le panneau administratif en Mairie**

- **Un avis paru dans le journal « le Parisien »**

informant sur la concertation et la réunion publique, dans la rubrique « Annonces »

Le Grand Parisien
Jeudi 17 octobre 2024

JUDICIAIRES ET LÉGALES | ANNONCES 95 | XI

Avis divers

COMMUNE DE VILLIERS-LE-BEL

AVIS DE CONCERTATION PUBLIQUE PRÉALABLE À LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

Par délibération du Conseil municipal du 14 juin 2024, et par arrêté n°A-373-2024 du 11/10/2024, la Ville de Villiers-le-Bel a décidé l'ouverture de la concertation réglementaire relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

La concertation publique préalable relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme se déroulera du mardi 15 octobre au lundi 18 novembre 2024 inclus.
- Une information du public est assurée durant toute la phase de concertation sur le projet de modification par la mise à disposition de documents de concertation préalable et de registres destinés à recueillir les observations du public aux heures d'ouverture :
- à l'accueil de la mairie et de la maison des services du lundi au vendredi de 8h à 12h et 13h30 à 17h30 sauf le mardi de 13h30 à 17h30
- par voie postale à l'attention de Madame la Maire
- par voie électronique, sur la boite mail: urbanisme@ville-villiers-le-bel.fr

L'objet du message devra comporter la mention : « concertation – modification n°2 du PLU »
- Une réunion publique sera organisée le jeudi 14 novembre à 19h00 à la maison Jacques Brel, 44 avenue Pierre Semard à Villiers-le-Bel.
- Un avis au public faisant connaitre les présentes modalités sera affiché dans les lieux officiels d'affichage et mis en ligne sur le site internet de la commune ainsi que dans un journal local.
- Cette concertation fera l'objet d'un bilan qui sera présenté au Conseil municipal et joint au dossier d'enquête publique

Divers société

SABAK'S
SARL au capital de 110000 €
Siège social :
1 RUE DES CHARPENTIERS 95330 Domont
751 236 662 RCS de Pontoise
L'AGE du 20/09/2024 a décidé de transférer le siège social 5 Rue du Chemin Vert ZAE 95340 Persan, à compter du 01/12/2023.
Mention au RCS de Pontoise

Le Parisien
Publiez votre ANNONCE LÉGALE avec Le Parisien
Rendez-vous sur leparisien.annonces-legales.fr

Collectivités territoriales
Le bon réflexe, c'est Le Parisien
Publiez vos annonces dans Le Parisien
Le Parisien est le seul quotidien habilité sur l'ensemble des départements d'Ile-de-France et Oise.
Votre contact pour vos annonces : 01 87 39 82 96 - legales2@leparisien.fr

Extrait du journal « le Parisien »

- **Une information sur les panneaux lumineux municipaux** comportant les dates de la concertation et de la réunion publique

2. Déroulement de la réunion publique

Voir support de la réunion publique en annexe 2

Photo de la réunion publique

La réunion s'est tenue à la Maison Jacques Brel, au 44 avenue Pierre Sémard, le jeudi 14 novembre 2024, à 19h.

Une dizaine de personnes étaient présentes, dont certaines se sont exprimées en séance.

Les intervenants présents :

- Mme Djida DJALLALI – TECHTACH, Maire de Villiers-le-Bel
- M. Servouze - bureau d'études Codra - en charge du suivi de la procédure de modification du PLU

Une question portait sur le taux de végétalisation, notamment le taux de pleine terre végétalisée prévu sur le site de l'ancien hôpital. Il a été précisé que le PLU intègrera un taux de surface de terre en espaces verts et de pleine terre pour chaque terrain, dans le secteur dédié à l'hôpital. Pour les terrains comportant des sous-sols, notamment dédiés au stationnement qui limitent l'espace de pleine terre, le PLU intègrera une exigence d'espaces végétalisés, comme des espaces verts sur dalle ou des toitures végétalisées.

Par ailleurs l'OAP comportera des objectifs de préservation d'arbres existants et de développement d'espaces publics végétalisés.

La question du nombre de logements envisagé sur le site interroge certaines personnes et leur fait craindre une densification à l'échelle de la ville

Une question a porté sur la réduction de la constructibilité sur l'emprise UEcdt, située à l'angle de l'Av. de la Concorde et de l'Av. Pierre Semard. Madame la Maire a précisé qu'au vu des projets urbains en

cours (ZAC Village, reconversion de la friche hospitalière Adélaïde Hauteval), il est souhaitable d'échelonner les projets immobiliers et d'attendre l'adaptation ou la création d'infrastructures et équipements, notamment scolaires, nécessaires pour absorber la réalisation d'autres logements, notamment sur ce site.

Certaines questions dépassaient le simple cadre de la modification n°2, notamment sur le sujet de la cité scolaire internationale projetée sur le site du triangle de Gonesse. Madame la Maire a rappelé sa volonté de soutenir les projets d'équipements publics et de mener une action en faveur du soutien au développement économique (création de crèches, nouveau centre bus,..). Elle a également rappelé que le projet de reconversion de la friche hospitalière allait contribuer à l'attractivité de la commune de part une programmation de logements aux typologies variées, qui intègre la reconstitution d'une offre de logements sociaux démolis et de nouveaux logements (en accession, LLI), favorisant ainsi les parcours résidentiels. Sur le plan architectural et urbain, il sera recherché un équilibre entre les bâtiments à réhabiliter témoins de l'histoire du site, et les nouveaux programmes alliant collectifs, intermédiaires et individuels.

3. Synthèse des observations recueillis et réponses apportées

La concertation préalable à la modification n°2 du PLU a permis de recueillir 5 contributions essentiellement dématérialisées et une seule est portée sur le registre disposé en Mairie. Ce faible nombre s'explique notamment par l'existence d'une procédure de concertation spécifique, comportant des réunions publiques, sur le projet de reconversion du site de l'hôpital qui est le principal motif de la modification.

(1) *Le Collectif pour le Triangle de Gonesse (CPTG) souhaiterait que le projet de cité scolaire internationale annoncé dans le cadre du nouveau projet du triangle de Gonesse fasse l'objet d'une concertation publique afin de trouver le site le plus approprié. A ce titre, le collectif souhaiterait que le site de l'ancien hôpital Adelaïde Hautval soit étudié pour accueillir cet équipement.*

Le collectif rappelle qu'il est important de prendre en compte les besoins de la population actuelle, en réhabilitant des logements, en améliorant les équipements et le nombre d'emplois et s'interroge sur l'accueil d'une population extérieure aisée engendrée par le projet.

➲ Réponse apportée par la commune : La collectivité défend le maintien et le développement d'équipements, d'échelle locale ou rayonnant, sur son territoire mais ne dispose pas des leviers pour décider de manière unilatérale sur des questions stratégiques de cet ordre. D'une part le projet de cité scolaire internationale s'inscrit dans le plan « Val d'Oise » porté par le gouvernement et d'autre part, la ville n'est pas propriétaire du site de l'ancien hôpital qui appartient à l'AP-HP.
L'offre de logements diversifiée prévue dans la reconversion du site est adaptée aux parcours résidentiels des habitants de Villiers-le-Bel. Il faut rappeler que les besoins en logements évoluent en fonction des étapes de la vie et des situations personnelles. La réalisation de logements locatifs sociaux, de logements intermédiaires et de logements en accession permettra de répondre à cette diversité de besoins.
De plus, le projet prévoit une reconversion d'une patrie du patrimoine bâti existant, permettant de limiter les démolitions/reconstructions et de valoriser l'histoire du lieu.
Enfin, une programmation d'équipement notamment d'un groupe scolaire et/ou de services, adaptée aux besoins locaux, est actuellement à l'étude sur le site.

(2) Une Habitante de Villiers le bel indique que la friche de l'hôpital Adelaïde Hautval bénéficie d'un environnement plus adapté que le triangle de Gonesse pour accueillir le projet de cité scolaire internationale

➲ Réponse apportée par la commune : Le choix d'implanter le projet de cité scolaire internationale sur le triangle de Gonesse s'inscrit dans un plan d'actions porté par le gouvernement visant à accompagner la transformation du département du Val-d'Oise.

(3) Un habitant de Villiers le bel serait favorable à l'accueil d'un projet qui apporte des emplois et des services publics dans le cadre de l'aménagement de l'ancien site de l'hôpital Adelaïde Hautval.
Pour le projet d'aménagement du secteur du Noyer Verdelet, encadré par l'OAP Charmettes Sud, le projet de lotissement situé sur la frange Nord du site, en face du collège est prévu sur des terres non urbanisées or il est indiqué que « la procédure de modification ne permet pas de réduire un espace naturel ou agricole ».

➲ Réponse apportée par la commune : Les activités envisagées à l'extrémité ouest du site de l'hôpital relève de la CARPF qui réfléchit sur une programmation qui serait intéressante en terme d'emplois. La présence des socles actifs offrira également la possibilité de création de certains emplois

Le site en question, correspondant à la frange Nord du du Noyer Verdelet est inscrit au PLU en vigueur, en zone ouverte à l'urbanisation à court terme « AUm » et dispose d'un secteur d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dit des « Charmettes Sud ». Le site est donc constructible au regard du code de l'urbanisme. La modification N°2 prévoit d'inscrire dans l'OAP une obligation d'intégrer des aménagements paysagers à cette modeste opération de 12 maisons individuelles.

(4) Une habitante de la ville indique son opposition à la réalisation de logements sur le site de l'ancien hôpital car celui-ci va générer une densification jugée inadaptée, et engendrer des besoins en équipements pour les familles du quartier.
Ensuite il est indiqué une demande concernant d'amélioration des transports existants (RER, bus, T11) pour améliorer la mobilité pendulaire.
Il est également formulé la demande d'augmenter l'offre d'enseignement secondaire, notamment en filières générales ou technologiques, et de réaliser un établissement d'enseignement agricole qui bénéficierait de la présence de terres agricoles pour approvisionner les cantines scolaires, municipales et/ou EHPAD.
Il est ensuite demandé de maintenir et développer une offre d'équipements publics, de commerces diversifiés et d'artisanat ainsi que de soutenir l'accueil d'associations ou encore de développer des projets de pépinière d'entreprise ou de tiers-lieux.

➲ Réponse apportée par la commune : Le plan guide de l'opération de reconversion du site porté par Grand Paris Aménagement est en cours d'élaboration. L'aménagement de ce site s'inscrit dans une volonté communale de privilégier la vocation mixte des locaux existants réhabilités ou à créer, avec une programmation intégrant de locaux de rez-de-chaussée actifs pouvant potentiellement accueillir des services ou des structures a vocation sociale (associations, ESS), adaptés aux besoins du quartier. La création d'un groupe scolaire est également étudiée. Une OAP sectorielle est prévue à cet effet dans la modification n°2 comprenant des orientations rendant possible toutes les destinations envisagées (artisanat et commerce de détail, services, équipements d'intérêt collectif,..).

Le projet de reconversion s'articule de part et d'autre du futur BHNS qui le traversera d'est en ouest et reliera la gare de RER au village, facilitant ainsi les déplacements du quotidien.

Les problématiques relatives à l'enseignement secondaire ne sont pas l'objet de la présente modification. Il est toutefois rappelé d'une part la réalisation de l'extension du lycée Pierre Mendes France pour accueillir un cycle d'enseignement général et le projet de 4ème collège dans le secteur du Noyer Verdelet.

S'agissant d'un développement de circuits alimentaires de proximité, des réflexions sont en cours au niveau de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, autour d'un projet d'activités en lien avec la transformation alimentaire sur le foncier situé sur la partie Ouest du site, non compris dans le périmètre de l'opération GPA. L'OAP sectorielle rendra possible ce type d'affectations.
En parallèle, il est à rappeler que la ville développe un projet de parc agro-urbain en plein cœur du couloir agricole.

(5) *Une administrée se demande pourquoi le projet de reconversion du site de l'hôpital n'est pas soumis à une demande d'examen de cas par cas, procédure permettant à l'autorité environnementale de statuer sur la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale.*
La question suivante porte sur la possibilité de réaliser les programmes d'habitation prévus sur le site de l'ancien Hôpital sachant qu'il est en situé en zone C du PEB de Roissy.
Sur le site Noyer Verdelet, il est demandé si les logements individuels prévus sur la fange nord sont les logements de fonctions prévus pour le collège. L'interrogation porte également sur le taux d'emprise au sol prévu sur le secteur (en englobant le projet ORT) ainsi que la distance entre les constructions.

➲ Considérant les études urbaines réalisées sur le site, la collectivité a décidé de réaliser directement une évaluation environnementale permettant d'apprécier l'incidence de la procédure de modification n°2 afin d'éviter, réduire ou compenser les éventuels impacts négatifs sur l'environnement. Ainsi la délibération du conseil municipal en date du 14 juin 2024 prescrivant la modification n°2 du PLU de Villiers-le-Bel intègre cette exigence.
Cette évaluation environnementale du document d'urbanisme est à distinguer de l'étude d'impact du projet urbain de reconversion de l'ancien site de l'hôpital qui offrira une lecture plus précise de toutes les incidences du projet. Cette étude d'impact est en cours d'élaboration.

S'agissant de la possibilité de réaliser les programmes d'habitation prévus sur le site sachant qu'il est en situé en zone C du PEB, il est rappelé que celui-ci est intégré au contrat de développement territorial (CDT) Val de France- Gonesse-Bonneuil en France, ce contrat offrant la possibilité de prévoir des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des plans d'exposition au bruit pour répondre aux enjeux spécifiques de renouvellement urbain. Par ailleurs sur l'ensemble du programme d'environ 370 logements, 66 sont des logements sociaux et concernent la reconstitution d'une offre faisant suite aux démolitions de logements dans le cadre du projet NPNRU DLM/PLM.
Sur le site Noyer Verdelet, les projets de logements individuels et d'extension de l'établissement ORT nécessitent de modifier les zones du PLU sur une emprise de 6500 m².
Les 12 logements individuels prévus sur la frange Nord ne sont pas destinés au personnel du collège.
Les logements de fonctions liés au collège sont prévus dans l'enceinte même du collège.
En l'état, la modification prévoit de créer un secteur AUmcdt, qui ne modifierait pas la règle l'emprise au sol de la zone AUm actuelle (50%), ni la distance entre constructions sur un même terrain (équivalent à la hauteur de la construction, minimum 4m), ni la distance par rapport aux limites séparatives (équivalent à la hauteur de la construction, minimum 4 m en cas de retrait).
S'agissant de l'extension de l'établissement ORT, la modification prévoit en l'état de classer le terrain en zone UF à destination d'équipement.