

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

RAPPORT

**relatif à l'enquête publique portant sur la
modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise)**



Commissaire enquêteur : Mr Philippe MILLARD

ARGENTEUIL le 24 juillet 2025

SOMMAIRE

Chapitre 1	Généralités concernant l'objet de l'enquête	Page
1.1	Présentation de la commune	3
1.2	Présentation de la modification N°2 du PLU de Villiers-le-Bel	5
1.21	Historique du PLU	5
1.22	Dossier soumis à enquête	5
1.23	Présentation du projet de PLU	6
1.24	Evaluation environnementale	
1.3	Avis des Personnes Publiques Associées	9
Chapitre 2	Organisation et déroulement de l'enquête	12
2.1	Organisation de l'enquête	12
2.2	Déroulement des procédures	13
2.3	Examen des procédures	15
Chapitre 3	Observations et analyse	16
3.1	Sur la participation du public	16
3.2	Observations du public	17
3.21	Sur la forme de l'enquête	17
3.22	Sur la densification du territoire	17
3.23	Sur une alternative de construction et d'équipement sur le site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval	17
3.24	Sur les nuisances sonores des aéroports de Roissy et du Bourget	19
3.25	Sur la proximité des lignes H.T.	19
3.26	Sur la circulation et le stationnement	20
3.27	Sur la protection de l'environnement	20
3.28	Sur des sollicitations particulières	21
3.3	Réflexions et questions du commissaire enquêteur et réponse de la commune	22
3.31	<i>S'agissant des observations du public</i>	22
3.32	<i>S'agissant des observations des PPA</i>	23
3.33	<i>S'agissant de l'exposition au bruit</i>	24
3.34	<i>S'agissant de la circulation et du stationnement</i>	26
3.35	<i>S'agissant de la bétonnisation et de la protection de l'environnement</i>	27
3.36	<i>S'agissant de l'emploi</i>	28
3.37	<i>S'agissant de la création de la Cité Scolaire Internationale</i>	28
Conclusions motivées du commissaire enquêteur sur la modification N°2 du PLU		29
Annexes		33

CHAPITRE 1 : Généralités concernant l'objet de l'enquête

Par l'arrêté municipal N° A-162-2025 du 30 avril 2025 de Madame la Maire de Villiers-le-Bel une enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) a été ouverte du lundi 26 mai 2025 au vendredi 27 juin 2025.

1.1 Présentation de la commune

Villiers-le-Bel est une commune française du Val-d'Oise située à l'extrémité sud-est du Val-d'Oise en région Île-de-France, à quatorze kilomètres au Nord de Paris, au cœur de la Plaine de France, petite région de grande culture céréalière.

La commune s'étend sur 730 hectares et abrite 29 238 habitants au recensement de 2022 avec une forte croissance puisque qu'elle n'avait que 19 119 habitants en 1968.

Les communes limitrophes sont Sarcelles au Sud, Arnouville et Gonesse à l'Est, Bouqueval et Le Plessis-Gassot au Nord et Ecoeu à l'Ouest

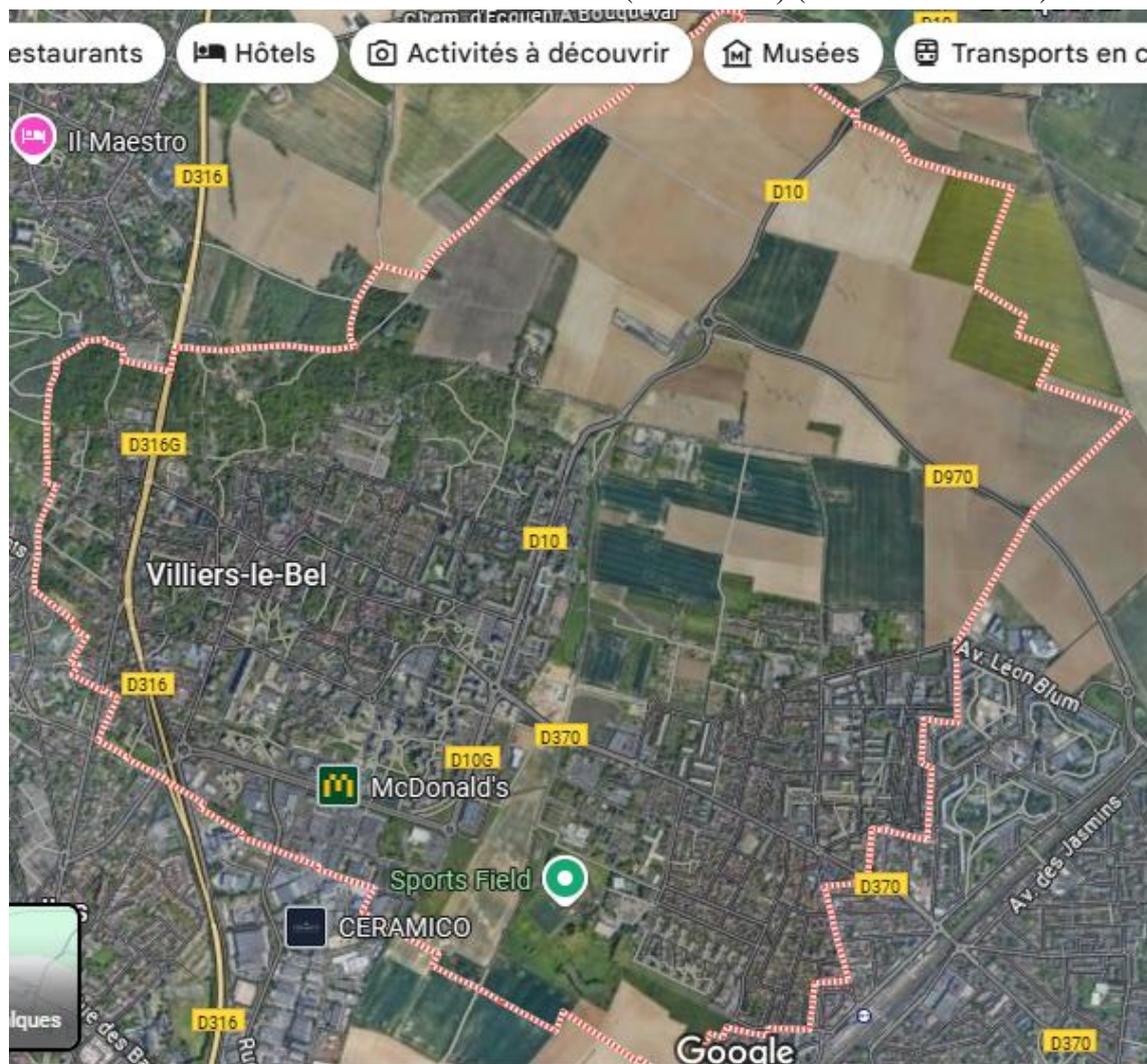


Elle est membre de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France , créée par un arrêté préfectoral du 9 novembre 2015 avec effet au 1er janvier 2016, qui comprend 42 communes, 25 du département du Val d'Oise et 17 de département de Seine et Marne, plus de 360 000 habitants sur 342 km².

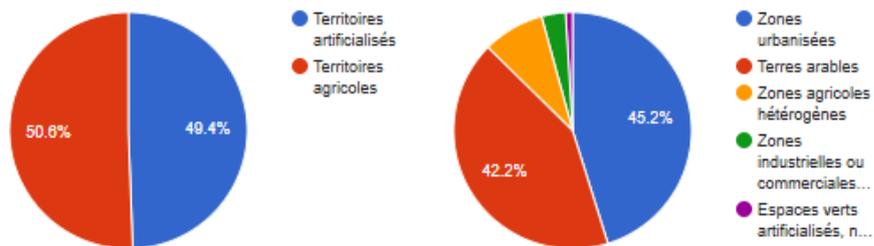
Comme constaté ci-dessous , sensiblement la superficie de la ville est composée de terres agricoles et d'espaces verts, contraint par des servitudes présentées ci-après.

□

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)



GRAPHIQUE D'OCCUPATION DES SOLS DE VILLIERS-LE-BEL

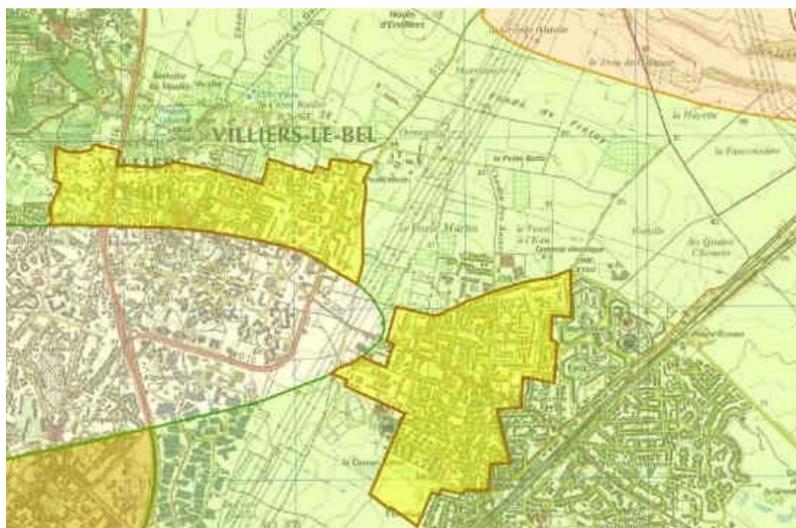


OCCUPATION DES SOLS DE VILLIERS-LE-BEL

Type	Superficie	Pourcentage
■ Tissu urbain discontinu	329 ha	45.21 %
■ Terres arables hors périmètres d'irrigation	307 ha	42.2 %
■ Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants	34.7 ha	4.78 %
■ Systèmes culturaux et parcellaires complexes	26.2 ha	3.6 %
■ Zones industrielles ou commerciales et installations publiques	23.7 ha	3.26 %
■ Espaces verts urbains	6.92 ha	0.95 %

Données de 2012 basées sur la base de données CORINE Land Cover.

Le territoire est fortement impacté par la zone C du PEB, Plan d'Exposition au Bruit, de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle (en vert clair sur le plan ci-dessous) et d'un faisceau traversant de lignes THT, Très Haute Tension coupant la surface urbaine.



La ville compte 10 548 logements avec 93.7% de résidences principales, 0.9% de résidences secondaires et 5.3 % de logements vacants. Ces logements sont pour 20.6% d'entre eux des maisons individuelles et pour 77.8 % des appartements. Il est relevé que 35.6 % des habitants de la commune sont propriétaires de leur logement contre 56 % pour le Val-d'Oise et 57,5 pour la France entière, 62.2% sont locataires dont 46.7% dans des logements HLM.

Selon l'INSEE 2021 l'emploi de la population se compose de 5,4% d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises, de 12,2% de cadres et professions intellectuelles supérieures, de 28.5 % de professions intermédiaires, de 31,3%.d'employés, de 22.5 % d'ouvriers.

Pour la population de 15 à 64 ans il est constaté 69.2% d'actifs (55.9% d'actifs avec un emploi et 13.3% de chômeurs) contre 30.8% d'inactifs (11.9% d'étudiants, 3.0% de retraités et 15.9% d'autres inactifs).

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

En termes d'emplois selon le secteur d'activités, 5% sont dans l'industrie, 8.1% dans la construction, 36.6% dans le commerce, le transport et les services divers, 50.3% dans l'administration publique, l'enseignement, la santé ou l'action sociale

Ce pôle d'activités procure un emploi à 8% des habitants de la commune alors que 92% travaillent en dehors et utilisent un véhicule à 81% pour 14% les transports en commun.

Les habitants de Villiers-le-Bel sont les beauvillésois.

1.2 Présentation de la modification N°2 du PLU de Villiers-le-Bel

1.21 Histoire du PLU

La commune de Villiers-le-Bel s'est dotée d'un premier Plan d'Occupation de Sols dès 1978, suivi de plusieurs révisions et modifications.

À la suite de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite loi SRU) du 13 décembre 2000, la commune a prescrit la révision de son POS en élaborant un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 29 septembre 2006, et a fait l'objet :

- d'une modification n°1 approuvée le 23 septembre 2011
- d'une modification n°2 approuvée le 20 septembre 2013
- d'une modification simplifiée approuvée le 7 février 2014.

Le PLU a ensuite fait l'objet :

- d'une révision approuvée en date du 2 février 2018,
- d'une modification simplifiée n°1 approuvée en date du 27 septembre 2019,
- d'une mise à jour le 4 février 2021
- d'une modification de droit commun du 1^{er} juillet 2022
- d'une mise en compatibilité avec Déclaration d'Utilité Publique le 3 octobre 2024.

La présente modification N°2 du PLU a été prescrite le 14 juin 2024, une concertation préalable du public a été effectuée du 15 octobre au 18 novembre 2024 inclus dont le bilan a été délibéré en conseil municipal du 13 décembre 2024.

Cette modification porte essentiellement sur 4 points :

- l'adaptation du PLU aux évolutions du projet urbain de reconversion de l'ancien hôpital Adelaïde Hautval,
- l'adaptation du PLU au projet de 4^{ème} collège et d'aménagement de la frange Nord du site Noyer Verdelet,
- la mise en compatibilité du PLU avec le SAGE, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Croult-Enghien-Vieille Mer,
- l'ajustement des règles de patrimoine et d'insertion urbaine, celles relatives au stationnement et celles relatives à l'évolution des destinations applicables et enfin de clarifications et corrections d'erreurs matérielles.

1.22 Le dossier soumis à enquête publique

Le dossier comprend :

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

- ✓ Présentation de la procédure de modification N°2 du PLU
- ✓ Dossier de présentation de la modification N°2 du PLU
- ✓ Avis des Personnes Publiques Associées
 - Avis du Conseil Départemental
 - Avis du SIAH (Syndicat mixte pour l'aménagement hydraulique des vallées du Croult et du petit Rosne)
 - Avis du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer
 - Avis de Grand Paris Aménagement
- ✓ Avis de la MRAe, Mission Régionale de l'Autorité environnementale
- ✓ Délibérés et arrêtés
 - Arrêté n°A-373-2024 fixant les modalités de la concertation préalable et la date de la réunion publique relatives à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Villiers-le-Bel.
 - Délibération du 14 juin 2024 pour prescription de la modification n°2 du PLU, décision de réaliser une étude environnementale et modalités de la concertation.
 - Délibération du vendredi 13 décembre 2024 pour le bilan de la concertation préalable à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.
- ✓ Plan de zonage du règlement d'urbanisme

1.23 Présentation du projet de la modification N°2 du PLU

1.231 Modifications envisagées

La commune souhaite :

- avancer des études de reconversion de l'ancien site de l'hôpital,
- avancer des études d'aménagement de la frange Nord du site dit des Charmettes Sud,
- mettre en compatibilité des outils réglementaires avec le SAGE, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux - Croult-Enghien-Vieille Mer,
- adapter le règlement aux évolutions du code de l'urbanisme (mise à jour de la liste de sous-destinations autorisées),
- apporter des ajustements réglementaires dans le domaine du stationnement, de l'insertion urbaine des constructions, des protections patrimoniales,
- adapter le règlement pour faciliter son application et l'instruction des autorisations d'urbanisme et pour corriger des erreurs matérielles.

Aussi les pièces suivantes du PLU seront à modifier :

- ✓ les pièces réglementaires : règlement écrit, plan de zonage, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), annexes au règlement ;
- ✓ le rapport de présentation.

La reconversion de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval :

Sa fermeture a eu lieu en 2017 pour ses fonctions hospitalières, puis fin 2021 pour sa fonction d'EPHAD. Grand Paris Aménagement (GPA) a pris l'initiative en mars 2018, à la demande de

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

la Ville, d'une opération de reconversion du site hospitalier. Il s'agirait d'offrir une seconde vie à ce site délaissé situé en plein cœur de la commune, de créer une nouvelle polarité résidentielle tout en effectuant une programmation mixte basée sur les attentes des habitants du quartier incluant des fonctions de proximité (équipements de proximité, services, ...) et une fonction socio-économique basée sur les besoins du territoire et les potentialités de l'environnement urbain et paysager dans le cadre du projet de parc agro-urbain développé par la ville de Villiers-le-Bel et le projet développé par la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (projet en cours de définition : ESS, cuisine centrale, ...)

Le projet permet aussi d'une part, de dessiner une nouvelle hiérarchie du réseau viaire pour l'organisation des transports en commun et des modes actifs, afin de s'inscrire dans une démarche inter-quartier offrant une nouvelle liaison Est-Ouest entre les deux parties de ville séparées par le couloir agricole et ainsi accueillir le futur Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), et, d'autre part, de préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager.

Cependant le site est contraint par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle en zone C et la présence de lignes THT à l'Ouest qui limitent la constructibilité en logement.

L'aménagement de la frange Nord du secteur Noyer Verdelet

Le site, au Sud-Est de la commune, fait l'objet d'un projet de prolongement de l'avenue de Choiseul, prévu pour permettre la desserte du 4ème collège de la ville et être le support de passage du futur BHNS. Ce nouvel équipement viaire offre l'opportunité d'accompagner l'aménagement de la frange Nord du site Noyer Verdelet. Cette bande de terrain, actuellement couverte par une végétation spontanée, bénéficie d'un emplacement privilégié du fait de sa proximité avec les équipements (parc des sports, le futur collège) ainsi qu'avec la gare de RER et les aménités associés.

Il est ainsi prévu d'y permettre une extension d'un établissement scolaire et la création d'une douzaine de logements individuels.

La mise en compatibilité du PLU avec le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer

Elle permettra de vérifier à la fois la présence de zones humides, la gestion intégrée des eaux de pluie et la mise à jour des axes de ruissellement.

L'évolution des normes de stationnement

Elle est nécessaire pour les activités de restauration, d'artisanat, de commerces de détail, de services avec accueil d'une clientèle (salles de réception privé), des lieux de culte et des logements en zone pavillonnaire

L'ajustement de règles du PLU

Elles concernent celles de protections patrimoniales et de règles d'implantation graphiques : croisement de l'Avenue Pierre Sénard/Avenue de la Concorde, de la liste des sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme, de quelques clarifications (définition de pan coupé, hauteur de rez-de-chaussée commerciaux, aspect des toitures, largeur de portails, évolution du lexique) et quelques corrections d'erreurs matérielles

1.232 Conséquences de ces orientations sur le PLU actuel

Le tableau ci-après mentionne les pièces du PLU impactées par les modifications envisagées :

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

Modifications apportées au PLU	Pièces du PLU modifiées				
	Règlement écrit	Zonage	OAP	Annexes au règlement	Rapport de présentation
Reconversion du site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval	X	X	X	X	X
Aménagement de la frange Nord du secteur Noyer Verdelet	X	X	X	X	X
mise en compatibilité du PLU avec le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer	X				X
évolution des normes de stationnement	X				
Ajustement de protections patrimoniales	X	X			
Mise à jour du PLU de la liste des sous-destinations	X				
Clarifications	X				
Correction d'erreurs matérielles	X	X			

Les 2 modifications les plus importantes font l'objet d'OAP qui sont décrites plus précisément ci-après :

OAP Secteur ancien Hôpital Adélaïde Hautval :

Il s'agit pour cette opération de revaloriser ce site actuellement en friche et de contribuer à en faire un lieu attractif à l'image renouvelée. Une partie du patrimoine bâti comme paysager sera ainsi conservé. Il est attendu du quartier qu'il conserve un esprit de village, qu'il renforce et/ou maintienne les ambiances paysagères existantes et qu'il donne à voir l'histoire hospitalière du site.

Ainsi à partir d'un maillage viaire hiérarchisé permettant de désenclaver le site et comprenant l'ouverture de l'axe central est/ouest sur l'avenue du Champ Bacon, support du BHNS en • développant un réseau de voies piétonnes et de pistes cyclables, en valorisant et développant le cadre paysagé et arborés du site existant, il est prévu :

-la construction d'environ 370 logements (logements sociaux (LLS), logements intermédiaires (LLI), de logements libres, logements en accession sociale, logements collectifs, individuels et/ou intermédiaires. Il s'agit de logements superposés ou accolés avec un accès individualisé aux logements,

-une offre de services et/ou d'équipements de proximité,

-le développement d'une programmation socio-économique



Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

OAP Secteur les Charmettes Sud

Il s'agit de faire évoluer l'OAP Charmettes Sud pour encadrer les aménagements prévus le long du prolongement de l'Avenue de Choiseul vers l'Avenue du Champs Bacon.

Ce site à vocation aujourd'hui agricole, à proximité immédiate de la gare RER de Villiers-le-Bel/ Gonesse/Arnouville, en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) permet un développement urbain.

Les modifications envisagées sur cette OAP concernent principalement :

- la réalisation contenue à seulement 12 logements environ en frange Nord du site en tenant compte des possibilités offertes par le/les avenant(s) au Contrat de Développement Territorial.
- la réalisation d'une extension d'établissement d'enseignement en frange Nord du site.

Il est ajouté que les constructions réalisées en frange Nord du site permettront une transition urbaine et paysagère entre le nouveau quartier et le lotissement de la Grosse Borne.

1.24 Evaluation environnementale

Afin de conserver la clarté de la lecture du document, tout en ayant l'historique des versions précédentes l'évaluation de la modification N°2 du PLU est intégrée à l'évaluation environnementale de la révision et de la modification N°1.

Cette évaluation a été soumise à la Mission Régionale d'Autorité environnementale saisie par courrier en date du 24 février 2025 qui fait l'objet du paragraphe 1.4 ci-après.

Un long examen des différents critères environnementaux est repris dans le dossier et il est fait mention des incidences positives, neutres et négatives. Signalons ici les seules négatives retenues par cette analyse, sachant que la très grande répercussion est très positive, positive, voire neutre :

- incidence négative au secteur de l'ancien hôpital, des continuités moins développées par la diminution au règlement du nombre d'arbres au mètre carré.
- incidences négatives concernant le nombre de nouvelles personnes exposées aux nuisances sonores par la création de logements au sein des OAP.
- impact négatif sur le secteur de l'hôpital A. Hautval par la diminution du nombre d'arbres plantés au mètre carré, mais compensé par la protection d'arbres remarquables.

1.3 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Les Personnes Publiques Associées suivantes ont été consultées par lettre en date du 17 mars 2025 :

- Monsieur le Préfet du Département du Val d'Oise,
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires du Val d'Oise, Service de l'Aménagement Territorial
- Monsieur le Directeur Régional des Affaires Culturelles d'Ile-de-France, Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
- Monsieur le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Environnement, de l'Aménagement SUAD-PU
- Madame la Présidente du Conseil Régional d'Ile-de-France,
- Madame la Présidente du Conseil Départemental du Val d'Oise,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Val d'Oise

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Région Ile-de-France
- Monsieur le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val d'Oise
- Madame la Présidente d'Ile-de-France Mobilités - Syndicat des Transports d'Ile-de-France
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France
- Monsieur le Président du Syndicat des Eaux d'Ile de France
- Monsieur le Président du SIAH, Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne
- Monsieur le Maire de la commune d'Arnouville
- Monsieur le Maire de la commune de Bouqueval
- Madame la Maire de la commune de Ecoeu
- Monsieur le Maire de la commune de Gonesse
- Monsieur le Maire de la commune du Plessis-Gassot
- Monsieur le Maire de la commune de Sarcelles
- Madame la Directrice Générale de GRTgaz
- Madame la Présidente d'ENEDIS
- Monsieur le Président de l'Assistance Publique Hôpitaux de Paris
- Monsieur le Président de Grand Paris Aménagement.

Seules les PPA suivantes ont émis un avis. Les projets de réponses de la commune sont en italiques à la suite des avis :

➤ **La Commission Locale de l'Eau concernant le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Croult-Enghien-Vieille Mer**, par lettre en date du 4 avril 2025, a indiqué que des ajustements du PLU devaient assurer une déclinaison optimale des objectifs et orientations du SAGE en indiquant que :

- les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs de gestion des eaux pluviales à la source, le zéro rejet à minima des pluies courantes au réseau d'assainissement et la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, paysagèrement intégrée à l'aménagement et support d'autres usages.

-la nouvelle rédaction proposée dans l'article 14 du règlement (voir ci-dessous l'avis du SIAH) permet de répondre à cet objectif et qu'une erreur devait être corrigée au sein de cet article dimensionnant les ouvrages de stockage des eaux pluviales avec la pluie de retour de 50 ans qui doit être de 60 mm en 6 heures (et non 50 mm en 4 heures).

-il est recommandé de prescrire en zone de gypse une expertise de sols pour vérifier la présence précise de celui-ci avec ses caractéristiques , profondeur, état, altération, contraintes à l'infiltration

-d'envisager un meilleur objectif de désimperméabilisation notamment dans l'OAP de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval en faisant passer le taux de pleine terre de 15 à 20% par exemple

-de bien préciser dans les OAP les axes de ruissellement et les risques qu'ils pourraient engendrer en conseillant d'adjoindre la carte des aléas ruissellement en annexe du PLU

➤ **La Direction des Territoires et de l'Habitat du Conseil Départemental du Val d'Oise**

Par lettre en date du 23 avril 2025, le Conseil Départemental n'émet pas de remarque particulière. Il est mentionné cependant que la ville comptera 2 200 places lors de la livraison du 4^{ème} collège prévu d'être construit sur l'OAP des Charmettes Sud donnant ainsi une marge d'accueil de 400 places qui permettra d'accueillir sans difficulté les effectifs supplémentaires en provenance des 374 nouveaux logements.

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

➤ **Le SIAH, Syndicat mixte pour l'Aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne**

Par lettre en date du 6 mai 2025, le SIAH souhaite que soit repris les règles de l'article 14 du règlement du PLU pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales autres que domestiques, et préconise une nouvelle rédaction :

« Le raccordement des eaux usées autres que domestiques au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversement passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau de collecte ou de transport. »

Il est aussi mentionné d'une part l'erreur matérielle pour la période de retour de dimensionnement des bassins de stockage des eaux pluviales définie par un cumul de 60 mm en 6 heures (et non 50 mm pour 4 heures) et, d'autre part, que le règlement d'assainissement collectif référencé dans le PLU de Villiers-le-Bel a été mis à jour le 27 mars 2023.

➤ **Grand Paris Aménagement**

Par lettre en date du 21 mai 2025, Grand Paris Aménagement communique deux remarques sur le projet de modification du PLU.

Remarque n°1 : La photo de l'arbre n°67, un marronnier situé au Sud Est du bâtiment Aurore, porte une ambiguïté sur l'arbre concerné car trois marronniers apparaissent sur la photo. En effet, le marronnier identifié sur le plan de repérage comme arbre remarquable n°67 se caractérise par un tronc torsadé et GPA propose d'intervertir avec une photo de l'arbre identifié au plan de repérage, mettant en avant cette particularité du tronc du marronnier remarquable.

Remarque n°2 : Le rapport de modification du PLU évoque dans la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) un potentiel d' « environ 370 logements » sur le site de l'ancien hôpital Adelaïde Hautval. Ce rapport de modification fait aussi état d'un décompte du nombre de logements prévus au secteur d'opérations des Charmettes de l'avenant n°2 du Contrat de Développement Territorial (CDT) « Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France », qui précise le nombre total de logements autorisés en reconstruction et en constructions nouvelles sur ce secteur était de 957 (807 nouveaux et 150 reconstruits).

GPA demande à la Ville de conserver une certaine souplesse et de ne pas préciser de ventilation par sous-secteur au sein du secteur des Charmettes car, si la cible d'une enveloppe « d'environ 370 logements » est bien partagée, une nouvelle typologie de logements, notamment celui destiné aux étudiants de plus petite surface, pourrait amener à une légère augmentation du nombre de logements, sans pour autant augmenter ni la densité ni le nombre d'habitants futurs du quartier.

1.4 Avis de la MRAe, Mission Régionale de l'Autorité environnementale

L'autorité environnementale a été saisie par lettre en date du 24 février 2025. Elle a accusé réception par lettre en date du 28 février 2025 précisant qu'elle dispose d'un délai de trois mois pour émettre son avis, sans quoi il devra être considéré qu'elle n'a pas d'observations à formuler. Le cas échéant, l'avis de la MRAe serait publié sur son site internet.

Par lettre du 25 mai 2025, le Président de la MRAe a indiqué ne pas avoir pu rendre un avis dans les délais réglementaires en précisant que la DRIEAT, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports, service d'appui

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95) de la MRAe n'avait pas été en mesure d'instruire ce dossier. Dès lors, la MRAe est sans observation sur le projet de modification N°2 du PLU de Villiers-le-Bel.

CHAPITRE 2 : Organisation et déroulement de l'Enquête

2.1 Organisation de l'enquête

Après avoir été contacté le 1^{er} avril 2025 par le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise pour assurer la mission d'enquête publique sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de Villiers-le-Bel, j'ai téléphoné à Madame Imen Boularès, Responsable du service urbanisme/foncier de la ville. Madame Boularès m'a informé que la ville était en contact avec le Président de la MRAe et son éventuel successeur pour faire avancer l'avis de la procédure environnementale. La MRAe a été saisie le 24 février et a ainsi jusqu'au 24 mai pour formuler son avis. Une possible réunion de la ville avec la MRAe a été projetée le 28 avril.

Il a été indiqué que l'enquête pourrait s'ouvrir fin mai. Un bref exposé du dossier a pu être fait et nous devons convenir rapidement un planning des modalités de cette enquête.

Le 10 avril, Madame Boularès m'a indiqué que, compte tenu de ma disponibilité et de ma proposition de calendrier, l'enquête pourrait effectivement se tenir du 23 mai au 24 juin avec des permanences le jour d'ouverture et le jour de clôture et deux permanences les mercredi 4 juin après-midi et samedi 14 juin matin.

J'ai ainsi pu donner mon accord au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise pour mener cette enquête. Par retour le Tribunal a pris la décision E25000032/95 en date du 10 avril 2025 de me désigner commissaire enquêteur et de désigner Madame Claire Chateauzel, commissaire enquêteur suppléant.

A ma demande, une réunion a pu se tenir en mairie de Villiers-le -Bel en présence de Monsieur Allaoui Halidi, Maire-adjoint délégué à l'aménagement et à l'urbanisme, Madame Céline Pousse, Directrice Générale Adjoint en charge du développement urbain et Monsieur Alexandre Nicole, Responsable-adjoint du service urbanisme/foncier. J'ai pu obtenir plus de précisions sur le dossier notamment les deux OAP. Des informations sur les besoins de logement (en attente 2 000 demandes sur la commune), sur les emplois locaux surtout à la suite de la fermeture de l'hôpital qui était le principal employeur de la ville avec 600 postes, sur les structures d'accueil de la petite enfance et sur les établissements scolaires, sur les transports avec le projet concret du BHNS, sur les difficultés de stationnement, sur la protection de l'environnement, etc. Il a été aussi abordé les questions de publicité de l'enquête publique, la présentation du dossier d'enquête et la sécurité des pièces mises à disposition ainsi que des observations formulées sur le registre d'enquête.

2.2 Déroulement des procédures

Rappelons que:

-par délibération du conseil municipal de Villiers-le-Bel en date du 14 juin 2024 il a été décidé la modification n°2 du PLU,

-par arrêté du Maire N° A-373-2024 en date du 11 octobre 2024 il a été précisé les modalités d'une concertation préalable,

-par délibération du conseil municipal de Villiers-le-Bel en date du 13 décembre 2024 il a été fait un bilan de cette concertation préalable.

L'arrêté de Mme la Maire N° A-162-2025 du 30 avril 2025 a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de Villiers-le-Bel du lundi

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

26 mai au vendredi 27 juin 2025, soit pendant 33 jours consécutifs et en décrit les modalités suivantes :

-Monsieur Philippe Millard, a été désigné commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise

-les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Villiers-le-Bel, au service urbanisme, pendant la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

-pendant la durée de l'enquête publique, un site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses observations et propositions directement est ouvert à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6237>.

-les observations pourront également être transmises via l'adresse mail suivante enquete-publique-6237@registre-dematerialise.fr.

-les observations adressées par courriel seront publiées sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6237> dans les meilleurs délais et visibles par tous.

-le dossier dématérialisé de l'enquête publique sera aussi disponible sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : <https://www.ville-villiers-le-bel.fr/1694/agir-ensemble/amenageons-la-ville/enquetes-publiques-d-urbanisme.htm>.

-le public peut consigner ses observations sur le registre d'enquête aux jours et heures d'ouverture de la mairie et peut également adresser ses observations, soit par correspondance au commissaire enquêteur, à l'adresse suivante : Mairie de Villiers-le-Bel, 32 rue de la République, 95400 Villiers-le-Bel, qui les annexera au registre d'enquête, soit directement au commissaire enquêteur lors de ses permanences.-le public pourra obtenir des informations sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Villiers-le-Bel auprès du Service Urbanisme et foncier, situé à la mairie, 32 rue de la République 95 400 Villiers-le-Bel, Tél : 01 34 29 29 00.

-le commissaire enquêteur assurera des permanences à la mairie les :

- ✓ lundi 26 mai de 9 h 00 à 12 h 00
- ✓ mercredi 4 juin de 14 h 00 à 17 h 00
- ✓ samedi 14 juin de 9 h 00 à 12 h 00
- ✓ vendredi 27 juin de 14 h00 à 17 h 00

-le présent arrêté sera publié par voie d'affichage, sur les panneaux administratifs de la commune au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci et seront attestées par un certificat d'affichage.

-un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux diffusés dans le département, le Parisien et la Gazette du Val d'Oise.

-l'avis au public sera publié sur le site internet de la ville de Villiers-le-Bel.

-à l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre à Madame la Maire de Villiers-le-Bel le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées qui pourra être consulté par le public le ra durant un an à la mairie de Villiers-le-Bel, au service urbanisme et foncier, ainsi qu'à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6237>.

-au terme de l'enquête publique, le conseil municipal pourra, au vu des conclusions du commissaire enquêteur, apporter des modifications au projet de modification n°2 du PLU puis

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95) se prononcera, par délibération, sur l'approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

- **La publicité** officielle de cette enquête a été effectuée conformément à l'arrêté ci-dessus par annonce affichée sur les 5 panneaux administratifs de la commune comme l'atteste le certificat d'affichage signé par le maire adjoint chargé de l'urbanisme transmis le 4 juin 2025 dont la copie est jointe en annexe et sur les 5 panneaux lumineux.

La publicité est aussi parue :

- par annonce dans le journal La Gazette du Val d'Oise du 7 mai 2025 et du 28 mai 2025 et dans le journal Le Parisien édition du Val-d'Oise du 9 mai 2025 et du 2 juin 2025 comme l'attestent les copies de la Gazette et du Parisien jointes en annexes,

- sur le site internet de la commune de Villiers-le-Bel avec une copie en annexe du présent rapport,

- sur les réseaux sociaux de la commune avec plusieurs posts :

- Page Facebook : <https://www.facebook.com/VilliersLeBel>
- Compte Instagram : <https://www.instagram.com/villierslebel/?hl=fr>

- **Les documents à la disposition du public :**

Ils étaient à la disposition du public pendant la durée de l'enquête à la mairie de Villiers-le-Bel où l'enquête publique se tenait, vérifiés par le commissaire enquêteur lors des permanences. Ils comprenaient :

Le dossier tel que décrit au paragraphe 1 ci-dessus,

Le registre des observations du public.

- **Permanences :**

Je me suis tenu à la disposition de toute personne intéressée par cette enquête, conformément à l'arrêté de Madame la Maire de Villiers-le-Bel du N° A-162-2025 du 30 avril 2025

- Lundi 26 mai de 9 h 00 à 12 h 00
- Mercredi 4 juin de 14 h 00 à 17 h 00
- Samedi 14 juin de 9 h 00 à 12 h 00
- Vendredi 27 juin de 14 h 00 à 17 h 00

Il a été vérifié que le dossier était complet.

Il n'y a eu aucun incident à signaler au cours de ces permanences.

- Clôture de l'enquête publique :

Le registre d'enquête publique a été clos et signé le vendredi 27 juin 2025 à 17h00 en présence de Monsieur Alexandre Nicole, Responsable-adjoint du service urbanisme/foncier.

- Procès-verbal de synthèse de l'enquête et mémoire en réponse :

Le procès-verbal de synthèse de l'enquête a été remis à Monsieur Allaoui Halidi, Maire-adjoint Madame Céline Pousse, Directrice Générale Adjoint et de Monsieur Alexandre Nicole, Responsable-adjoint du service urbanisme/foncier le 3 juillet 2025. Il a été commenté en séance.

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

Les observations de la commune et les réponses aux réflexions du commissaire enquêteur sur ce procès-verbal ont été transmises au commissaire enquêteur par courriel en date du 18 juillet 2025 (copie en annexe).

Le procès-verbal et les réponses qui y sont intégrées sont joints en annexe du présent rapport.

2.3. Examen des procédures

A la lumière des paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté de Madame la Maire de Villiers-le-Bel du 30 avril 2025 prescrivant l'ouverture de cette enquête, il paraît que les procédures, notamment s'agissant de la publicité de cette enquête, aient été respectées.

Par ailleurs, l'ensemble du dossier semble correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur.

Il n'est, bien entendu, pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Le commissaire enquêteur ne peut dire le droit mais peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

C'est le cas en ce qui concerne l'enquête, objet du présent rapport.

CHAPITRE 3 : Observations et analyse

Nota important

Tous les points abordés dans ce chapitre ont été soulevés dans le Procès-Verbal adressé à la ville . Ils ont fait l'objet d'avis dans le mémoire en réponse communiqué par la ville et est synthétisé à la suite de chaque observation ou réflexion . Ils sont portés en italiques .

3.1 Sur la participation du public

L'enquête publique concernant ce dossier n'a suscité qu'une très faible participation du public puisque seulement 13 personnes se sont déplacées lors des permanences dont 2 à 2 reprises. Seulement 2 observations ont été portées sur le registre papier et 2 notes y ont été annexées.

17 contributions ont été enregistrées sur le registre dématérialisé, mais de seulement 10 contributeurs différents.

Cependant il a pu être relevé 1 060 visiteurs uniques consultant le site web, 376 personnes ont téléchargé au moins un des documents de présentation soit 35.4% des visiteurs du site

Sur les 462 téléchargements réalisés, 64 se sont portés sur l'avis d'enquête publique, 49 sur le dossier de modification du PLU consolidé, 35 sur la note complémentaire de présentation de la modification, 35 sur l'arrête fixant les modalités de la concertation préalable et la date de la réunion publique relative à la modification n°2 du PLU de Villiers-le-Bel et 32 sur l'arrêté d'enquête publique

Ce faible intérêt des beauvillieois pour cette modification du PLU interpelle, peut-être que les sujets qui y sont traités ne soulevaient pas d'interrogations, d'observations ou même de suggestions.

3.2 Observations du public

Comme il va pouvoir être constaté ci-après, la plupart des observations concernent le projet de construction d'un important groupe de logements sur le site de l'ancien hôpital.

3.21 Sur la forme de l'enquête

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

- Madame Lénaïck Bienvenu a demandé d'indiquer l'annonce et les modalités de la procédure de l'enquête dans l'agenda du site Internet de la ville et de faciliter l'accès au dossier d'enquête sur ce même site. Madame Bienvenu fait aussi observer qu'il manque l'avis de la MRAe. L'observation a été formulée en début d'enquête le 28 mai et effectivement la réponse de la MRAe n'était pas encore parvenue à la ville ce qui a été corrigé par la suite

-Madame Bienvenu a ensuite souhaité que soit ajouté sur le site de la ville le retour de la MRAe « Attestation d'absence d'avis de la MRAe", n'ayant pu le rendre dans les délais réglementaires au motif que la MRAe "n'a pas été en mesure d'instruire le dossier et de faire une proposition d'avis ».

- Madame Bienvenu a demandé le 23 juin 2025 que soit communiquée au plus vite l'évaluation environnementale telle que prescrite dans la délibération du conseil municipal du 14 juin 2024. Le service urbanisme l'a aussitôt informé que cette évaluation environnementale figurait bien au dossier d'enquête aux pages 123 à 223.

-Madame Bienvenu est étonnée que Grand Paris Aménagement ait été consulté au titre des Personnes Publiques Associées alors qu'il est l'aménageur donc juge et partie.

3.22 Sur la densification du territoire

- N. Ce contributeur anonyme refait l'historique du site de l'ancien Hôpital Adélaïde Hautval, évoque les différents projets d'implantation de groupe scolaire, d'associations de l'ESS, d'une résidence étudiante et autres projets jusqu'à la décision d'implanter un nouveau programme important de logements après ceux de la ZAC du village et ceux du quartier dit de Moscou. Cette densification va-t-elle vers l'asphyxie de la ville qui constate déjà des problèmes de stationnement, de circulation, des fermetures de services publics de proximité (1 seul bureau de Poste), des collèges chargés, etc. De très nombreux habitants supplémentaires seront exposés aux nuisances aériennes des aéroports avec les conséquences sur la santé et une espérance de vie diminuée.

Le contributeur continue en signalant, que lors des réunions dites de "concertation", malgré plusieurs autres propositions sur ce site dont la cité scolaire internationale avec internat, proposition bien meilleure à de très nombreux aspects, G.P.A en situation de juge et partie, semblait s'arc-bouter sur son seul projet...imposé...

- Madame Bienvenu regrette l'absence d'observation de la part de la MRAe pour le projet de reconversion d'un ancien établissement public AHP en 370 logements situés en zone C du PEB de l'aéroport de Roissy Charles-de-Gaulle et de ce fait, prévoyant un accroissement de plus de 1000 personnes sur ce site de 8 hectares et corollairement sur le quartier des Charmettes. Elle ajoute qu'il s'agit bien d'une densification assumée par une augmentation significative de population sur un secteur urbanisé exposant de nouvelles personnes aux nuisances sonores aéroportuaires, contournée par une mesure d'assouplissement dans l'avenant n° 2 au logement du Contrat de Développement territorial - CDT. Cette opération s'ajoute également à celle du Village - ZAC du village - comprenant la construction de 400 logements sur le secteur dit du village, donc une augmentation accrue de la population dans ce quartier.

3.23 Sur une alternative de construction et d'équipement sur le site de l'ancien 'Hôpital Adélaïde Hautval

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

- Madame Pascale Porté indique que, d'après les statistiques de l'INSEE de 2021, il est recensé 13,3% de chômeurs en 2021 et 564 logements libres. Elle rappelle que l'Hôpital Adélaïde Hautval assurait 750 emplois. La construction de ces logements va augmenter la population.

Aussi elle suggère que ce lieu, à proximité de champs, d'installations sportives de qualité et proche de la gare, conviendrait parfaitement à la construction d'un lycée agricole créant de l'emploi (certainement plus que des logements) et ses productions pourraient alimenter en denrées bio les cantines scolaires de Villiers Le Bel. Il pourrait aussi accueillir la ferme pédagogique d'Emre.

- Monsieur André Delangle indique que le lieu de ce projet est tout à fait adapté à l'implantation du Lycée International (avec internat) prévu sur le Triangle de Gonesse, très proche des pistes de décollage et atterrissage des aéroports de Roissy et du Bourget (donc bruit, pollution pour les enfants et pour le personnel qui devra loger sur place) alors que le site de l'ancien Hôpital est proche du RER D.

- Monsieur Bernard Loup présente le Collectif Pour le Triangle de Gonesse (CPTG), association loi 1901, constituée en mars 2011 à la suite à l'annonce du projet Europa City sur le Triangle de Gonesse. Il a pour but de défendre l'environnement et de concourir à l'amélioration du cadre et de la qualité de vie sur le territoire dénommé Triangle de Gonesse et, au-delà. Le CPTG intervient dans cette enquête publique à Villiers-le-Bel pour proposer de déplacer l'installation de la Cité scolaire internationale, prévue sur site du Triangle de Gonesse le 7 mai 2021 par annonce du Premier Ministre Jean Castex, sur le site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval.

Depuis cette annonce, le CPTG conteste le choix du site imposé et intervient pour que d'autres sites soient mis au débat au cours d'une concertation publique sous l'égide de la CNDP. Et notamment celui de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval. Monsieur Loup souligne que :

-le rapport de présentation indique en page 9, « que l'opération s'inscrit dans un contexte contraint par un plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle et la présence de lignes THT à l'Ouest qui limitent la constructibilité en logement »,

-lors de la concertation préalable à l'enquête publique, le CPTG n'a cessé de demander que celle-ci porte au préalable sur le choix entre une rénovation du site pour un nouvel équipement comme l'était l'hôpital, répondant aux besoins des habitants déjà présents ou pour une nouvelle opération de logements en faveur de nouveaux habitants, malgré le plan d'exposition au bruit (PEB). La commune et l'aménageur Grand Paris Aménagement ont refusé la concertation sur ce point en la limitant à la destination principale de logement, avec la décision univoque de construction d'un lotissement de 370 logements, correspondant à un peu plus de 1 000 nouveaux habitants donc une augmentation significative de population.

-le CPTG désapprouve la décision de ne pas soumettre de demande d'examen d'évaluation environnementale « au cas par cas » à la MRAe, et mieux appréhender les éventuels impacts sur l'environnement. les éviter, les réduire ou les compenser. L'absence d'avis de la MRAe est aussi préjudiciable pour les citoyens.

-à la page 153 du rapport de présentation il est rappelé que « les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservies par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur ». Ce qui n'est pas le cas pour la commune de Villiers-le-Bel qui se caractérise par une forte progression démographique ces dernières années et qui prévoit sur la friche hospitalière 370 logements et une douzaine de logements sur la zone des Charmettes l'ensemble

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95) en zone C du PEB. Ainsi Villiers-le-Bel poursuit sa forte augmentation démographique et au titre de la modification N° 2 de son PLU en zone C du PEB alors qu'elle ne devrait qu'être limitée.

Aussi le CPTG exprime un avis défavorable sur le projet de reconversion de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval.

- Madame Brigitte Liatard est opposée à de nouvelles habitations sur la friche Adélaïde Hautval et soutient que du fait du manque d'emplois et de transports la population de Villiers le Bel ne doit pas continuer à s'accroître aussi rapidement. Aussi il lui paraît que la construction de la Cité Scolaire Internationale (en lieu et place de l'implantation à Gonesse) est pleine de bon sens, plus proche des jeunes qui leur éviterait un long temps de transport et préserverait le maintien de terres agricoles propres à nourrir la population parisienne.
- Monsieur Stéphane Tonnelat pense, qu'au lieu d'ajouter des habitants, la ville pourrait utiliser la friche de l'hôpital et les terres agricoles attenantes pour y installer la Cité Scolaire Internationale et agricole aujourd'hui planifiée dans le Triangle de Gonesse, à plus de 5 kilomètres et encore plus exposées aux nuisances aériennes. Ainsi les collégiens et lycéens de Villiers-le-Bel pourraient bénéficier d'une scolarisation proche de chez eux dans de meilleures conditions sanitaires.

3.24 Sur les nuisances sonores des aéroports de Roissy et du Bourget

- Madame Bienvenu relève que « *le site, en zone C du PEB, nonobstant la souplesse et le desserrement prévu dans le CDT, ne permet pas l'augmentation significative de population du fait des nuisances sonores aériennes et de l'impact nocif avéré sur la santé des habitants à l'origine des maladies chroniques, cardio-vasculaires, troubles du sommeil ... pouvant aller jusqu'à 3 ans de vie en bonne santé perdue selon une étude récente de Bruitparif* »
- Monsieur Stéphane Tonnelat émet un avis défavorable en soulignant que ce projet va augmenter la population exposée aux nuisances aériennes de Roissy CDG. Ce projet va contribuer à dégrader la qualité de vie des habitants qui n'auront qu'une hâte de déménager vers une zone plus agréable, moins dense et moins affectée par le bruit des avions. Ils le feront dès qu'ils en auront les moyens financiers et seront remplacés par des habitants moins fortunés. Monsieur Tonnelat ne comprend pas les choix de l'aménageur qui est à la fois celui de Villiers-le-Bel et celui du Triangle de Gonesse et surtout de vouloir installer des habitants et leurs enfants dans les zones C et D du PEB de Roissy.

3.25 Sur la proximité des lignes Haute Tension

- Monsieur André Delangle demande que toute habitation ou établissement recevant du public soit éloignée d'au moins 100 m de la ligne la plus proche.
- Monsieur Bernard Loup relève dans le dossier qu'il n'y aura pas de construction sous les lignes H.T. sans préciser la distance à la verticale elles seraient possibles.

3.26 Sur la circulation et le stationnement

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

- Monsieur André Delangle demande que soient précisées l'implantation de pistes cyclables et de la nécessité de limiter la vitesse à 30 km/h dans les rues d'un quartier qui sera densifié.
- Monsieur Maurice Bonnard est interpellé dans la rubrique « création de places de stationnement » par la mention « il n'est pas fixé de normes » pour l'artisanat et le commerce de détails. Il pense qu'il serait judicieux de reprendre l'ensemble des prescriptions de stationnement afin qu'elles soient mieux définies pour éviter d'éventuels conflits.
- Madame Gungor Samino n'est pas opposée au projet, sans préciser lequel, mais craint de plus importantes difficultés de stationnement dans son quartier et notamment dans la rue étroite où elle habite mais sans indiquer laquelle.

3.27 Sur la protection de l'environnement

Sur les axes de ruissellement

- Madame Coralie Buisson, Cheffe de projets de la Direction du Territoire Grand Paris Nord, Grand Paris Aménagement GPA, constate l'apparition de nombreux nouveaux axes de ruissellement dans la modification du PLU sans justification explicite, notamment un axe positionné le long de l'avenue du Champ Bacon, qui traverse le site de l'OAP de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval sur sa partie Est. qui emporte des conséquences réglementaires importantes Pour le projet. Le commentaire de GPA est le suivant :

« En effet, pour les axes de ruissellement situés le long d'une voie, le règlement impose une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe, dans laquelle toutes les ouvertures sur la voie doivent être surélevées de 0,5 mètre par rapport au niveau de la voie, afin de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux. Par ailleurs, pour les axes de ruissellement situés dans un talweg en site urbain, une bande de 5 mètres de retrait est imposée de part et d'autre, interdisant toute construction. Ces dispositions peuvent potentiellement affecter l'opérationnalité du projet de l'OAP de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval ».

GPA demande de préciser sur quelle méthode repose cette nouvelle cartographie, quels sont les éléments nouveaux qui justifient l'apparition d'axes de ruissellement sur le site de l'ancien hôpital ou à proximité et quel est le degré de précision ou de fiabilité de ces tracés ?

- Monsieur Maurice Bonnard, concernant les axes de ruissellement de la page 96, s'interroge sur l'aspect réglementaire des droits à construire dans certains secteurs déjà urbanisés au-delà de ce qui a été réalisé en matière d'assainissement.

Sur la protection des arbres remarquables

- Madame Coralie Buisson, Grand Paris Aménagement

-Le projet en cours de conception par Grand Paris Aménagement et sa maîtrise d'œuvre sur le site de l'ancien Hôpital Adélaïde Hautval entend conserver l'important patrimoine arboré sur les futurs espaces publics mais également au sein des futurs lots privés. Afin de limiter la consommation de pleine terre et l'évitement des nombreux arbres en bon état phytosanitaire sur

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

le site et tenir compte au mieux de ces contraintes lors de la construction des futurs bâtiments, GPA souhaite *une évolution de la règle de l'article UC6 comme suit, conservant le minimum de la règle actuelle mais permettant de diviser par deux la hauteur prise en compte dans le calcul :*

« Règle actuelle : En cas de façade(s) () avec baie(s) (*) : la distance doit être au moins égale à la hauteur (*) à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 8 m.*

Règle souhaitée : En cas de façade(s) () avec baie(s) (*) : la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (*) à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 8 m ».*

- Monsieur Bernard Loup demande que soit respectée la distance réglementaire de construction par rapport aux arbres remarquables alors que GPA souhaite la réduire (voir ci-dessus). Ceci afin d'éviter plus tard une coupe éventuelle réclamée par les habitants gênés par leur développement.

3.28 Sur des sollicitations particulières

- Monsieur David Yaramis du Groupe Ducher

Le Groupe Ducher travaille depuis plusieurs années sur un projet immobilier situé en zone UEcdt « Pierre Sémar », concernant les parcelles cadastrées AM 147 et AM 104 actuellement occupées par un garage en situation de squat, sans titre ni paiement de loyer depuis plusieurs années. 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, Maire jusqu'à début septembre 2024 afin de définir une opération cohérente avec les attentes de la commune et réalisable économiquement. Après de nombreuses difficultés une promesse d'achat du terrain a pu être signée avec les impératifs de pouvoir construire 48 logements, seuil d'équilibre financier de l'opération alors que la densité du CDT de Roissy n'était que de 35 logements.

Monsieur Yaramis précise que cette promesse d'achat n'a pu être effectuée qu'après accord de la mairie et rappelle que *« 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 avait également donné son avis sur le projet, en cohérence avec les attentes urbaines de la commune, »*

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

Le Groupe Ducher demande que la modification n°2 du PLU prenne en compte une adaptation du nombre de logements autorisé au titre du CDT afin de réaliser le projet de 48 logements suivant l'accord initial de la commune.

- Madame Abarna Jeyakumar, Présidente de l'association appelée Sri Subramaniya Thurgai Amman Alayam, située au 15 avenue Alexis Varagne à Villiers-le-Bel a communiqué sur le registre dématérialisé et est venue remettre une note lors de la dernière permanence. Le thème de ces deux contributions est le même. L'association, créée en février 2017 pour réunir la communauté tamoule, demande que soit modifié le PLU pour y exercer à

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95) nouveau son activité culturelle et culturelle bloquée depuis un an malgré des travaux recommandés par une commission sécurité.
Nota : une observation identique de Mahinthan Sivasubramaniam a été transmise hors délai et n'a pu être portée sur le registre dématérialisé.

3.3 Réflexions et questions du commissaire enquêteur et réponses de la commune.

Les éléments de réponse de la commune « synthétisés » aux différentes observations sont écrits en italiques dans la suite de ce rapport.

Rappel : le mémoire en réponse au PV de synthèse des observations complet est en pièce annexe du présent rapport

3.31 S'agissant des observations du public :

3.311 Généralités

Comme constaté ci-dessus, les contributeurs se sont majoritairement focalisés sur la reconversion du site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, notamment pour envisager l'installation de la Cité Scolaire Internationale décidée sur le Triangle de Gonesse.

A ce constat la ville tient à rappeler que " le site de l'Hôpital Adélaïde Hautval offre un potentiel de reconversion au vu de sa localisation privilégiée à mi-chemin entre la gare RER D (15 min à pied) et le centre-ville, en lisière du couloir agricole et permet :

- *D'offrir une seconde vie à ce site délaissé situé en plein cœur de la commune et de préserver et mettre en valeur ses caractéristiques urbaines et paysagères très qualitatives,*
- *De créer une offre résidentielle dans un contexte où le logement est un bien recherché et rare à l'échelle de l'Île-de-France,*
- *D'inclure une programmation mixte basée sur les attentes des habitants du quartier incluant des fonctions de proximité (équipements de proximité, services, ...)*
- *De dessiner une nouvelle hiérarchie du réseau viaire pour l'organisation des transports en commun et des modes actifs, afin de s'inscrire dans une démarche inter-quartier offrant une nouvelle liaison Est-Ouest entre les deux parties de ville séparées par le couloir agricole et ainsi accueillir le futur Bus à Haut Niveau de Service (BHNS).*

La volonté portée par certains habitants de réserver le site pour l'installation de la Cité scolaire internationale et éviter ainsi l'urbanisation du triangle de Gonesse, s'inscrit dans un cadre plus large que le PLU de de Villiers-le-Bel, relève d'une décision gouvernementale dans le plan « Val d'Oise » et est aujourd'hui porté par la Région Île -de-France. La ville signale aussi qu'elle n'est pas propriétaire du site de l'ancien hôpital qui appartient à l'AP-HP jusqu'en 2025 ».

Je prends acte de ces considérations

3.312 Avis sur les observations du Public

J'ai interrogé la ville sur les observations du public qui soulèvent effectivement des sujets qui méritent un avis de la commune et pourraient être éventuellement suivies dans la rédaction définitive de la modification du PLU.

La ville répond favorablement à :

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

- *M. Delangle demandant de limiter à 30 km/h la vitesse dans le futur quartier sur la friche hospitalière, en intégrant un objectif de circulation apaisée dans le futur quartier pour les aménagements de voirie.*

- *M. Bonnard relevant l'incohérence de la modification sur la norme de stationnement pour les commerces,*

- *Madame Abarna Jeyakumar souhaitant que l'association tamoule Sri Subramania Thurgai Amman Alayam sise Alexis Varagne puisse continuer à exercer ses activités culturelles comportant une dimension culturelle.*

Je prends note de ces orientations légitimes.

Par ailleurs :

- *La ville considère que la demande de M. Yaramis du groupe Ducher, pour le nombre de logements autorisé sur le secteur cdt couvrant les parcelles cadastrées AM 147 et AM 104, passe de 35 logements à 48 logements n'est pas recevable, estimant que le PLU en vigueur est cohérent.*

Sans lien direct avec la modification N°2 du PLU, je me permets seulement une remarque. Je respecte l'avis de la ville mais, aux dires du requérant, il est regrettable qu'il y ait eu une ouverture possible de dérogation lors d'entretiens précédents qui l'ont amené à signer une promesse d'achat du terrain, lancer les études du projet de construction d'un ensemble immobilier et avoir engagé des dépenses conséquentes.

- *Pour les interrogations de M. Loup et M. Delangle sur la proximité des lignes Haute Tension avec le site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, une étude électromagnétique est en cours de réalisation et sera transmise dans l'étude d'impact du projet.*

Je prends note de cette étude complémentaire mais il paraît très curieux qu'EDF/ENEDIS n'ait pas des prescriptions nationales pour ce sujet.

3.32 S'agissant des avis des PPA :

Comme je l'avais demandé lors du PV de synthèse des observations, la commune a proposé des projets de réponse aux avis des PPA cités au 1.3 du présent rapport soit en adaptant le projet de PLU pour les prendre en compte soit en déclinant leurs suggestions ou observations. Je note ici les avis et réponses de la commune .

La commune répond favorablement à :

- *à la proposition du SIAH d'intégrer à l'article 14 une disposition indiquant que le raccordement des eaux usées autres que domestiques est définie par les autorisations ou les conventions de déversement passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux,*

- *à la proposition du SIAH de modifier les modalités de dimensionnement des ouvrages de stockage des eaux pluviales pour une pluie de retour 50 ans qui doivent être définies par un cumul de 60 mm de précipitations en 6 heures (et non 50 mm pour 4 heures),*

- *à la proposition du SAGE de prévoir un objectif chiffré de désimperméabilisation de l'ordre de 15 à 20% pour le site de l'OAP Adélaïde Hautval en intégrant des objectifs en faveur de l'infiltration des eaux de pluie,*

- *à la proposition du SAGE d'ajouter une indication dans les OAP Charmettes Sud et Adélaïde Hautval sur les axes de ruissellement avec l'aléa ruissellement faible à moyen,*

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme

de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

- à la demande de Grand Paris Aménagement de remplacer dans le règlement la photo pour l'arbre remarquable protégé N°61 qui ne permet pas d'identifier l'arbre protégé,
- à la demande de Grand Paris Aménagement de faire évoluer la règle de l'article UC6 relatif à la distance d'implantation entre constructions.

J'adhère aux réponses de la commune aux observations des PPA ci-dessus me paraissent très avisées.

Par contre pour l'infiltration des eaux pluviales dans les couches éventuelles de gypse, la ville indique que le PLU le permet déjà si une expertise de sol atteste soit l'absence de gypse soit d'une présence compatible. Elle rappelle à cet effet que le règlement d'un PLU est prescriptif et ne peut imposer la production de documents non prévus par le code de l'urbanisme comme une étude de sol.

J'approuve cette objection.

- A la demande de Grand Paris Aménagement pour ne pas fixer de seuil haut de 370 logements dans le secteur CDT des Charmettes pour conserver une certaine souplesse et répondre à l'éventuelle intégration de logement étudiant, la ville souhaite rester cohérente avec l'enveloppe de 370 logements qui résulte des conclusions des études urbaines et de programmation sur le site.

Je souscris à la forme de la réponse de la ville sur l'orientation au niveau de l'OAP qui pourrait éventuellement être ajustée ultérieurement notamment lors de l'instruction et de la délivrance du permis de construire. Mais je regrette l'importance du nombre de logements appelé à être construits dans la zone C du PEB qui va affecter de l'ordre de 1000 personnes supplémentaires.

-Concernant l'avis du Conseil Départemental du Val d'Oise et son constat très positif de la prévision du nombre d'élèves sur les années futures fréquentant les collèges de la commune comprenant les nouveaux logements et la construction d'un quatrième collège la ville n'avait pas de réponse à formuler.

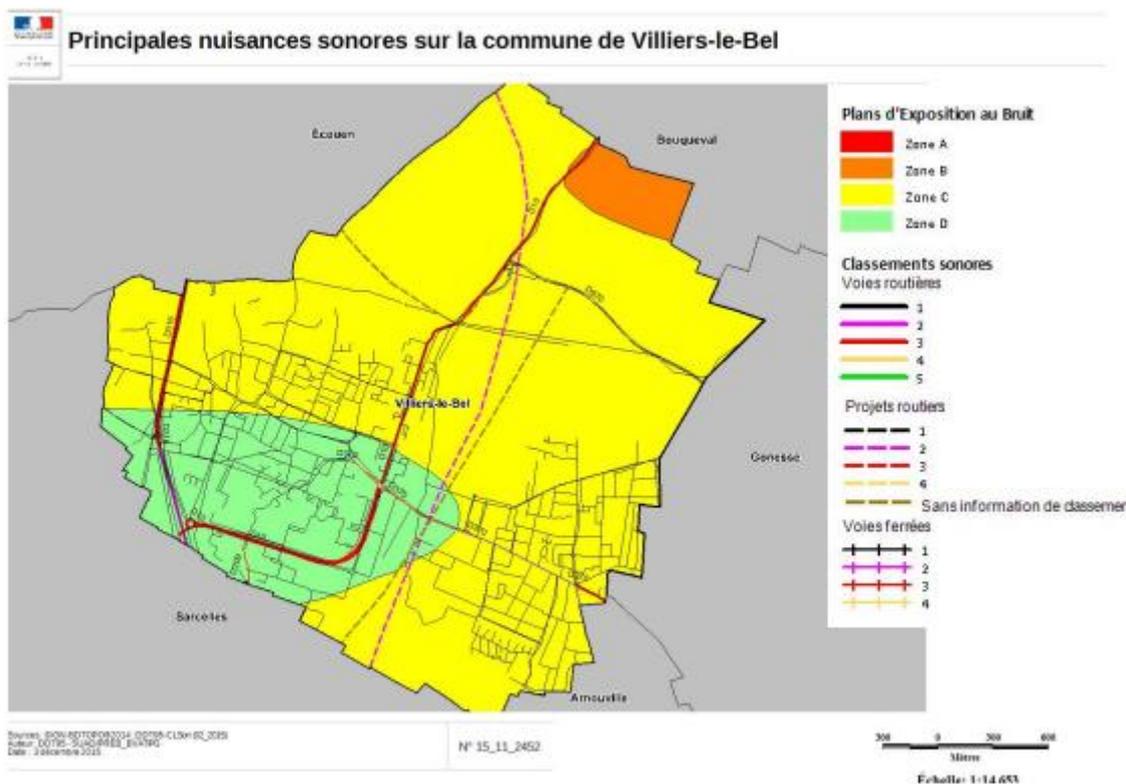
J'ai néanmoins demandé un entretien avec Madame Virginie Tinland, Vice-présidente du Conseil Départemental du Val d'Oise, déléguée à la jeunesse et à l'éducation pour connaître les dispositions prévues concernant les collèges de ces territoires de l'Est du Val d'Oise. Madame Tinland m'a confirmé que le dossier concernant le 4^{ème} collège de Villiers-le-Bel était bien avancé car nécessaire pour l'Est du département. Les orientations budgétaires du département ont intégré cette orientation ainsi que leur participation dans le projet de la Cité Scolaire Internationale prévue sur le Triangle de Gonesse pour la construction d'un collège. Il était très difficilement concevable de remettre en cause les projets ainsi définis.

3.33 S'agissant de l'exposition au bruit

Les constructions envisagées dans les programmes des OAP vont amener environ 1000 résidents supplémentaires. Ils seront exposés à la zone C du PEB. L'avenant 2 du CDT de Val de France/Gonesse /Bonneuil-en-France assouplit les conditions générales du PEB en indiquant cependant qu'il ne doit pas y avoir d'augmentation sensible de population exposée.

J'ai ainsi demandé à la ville de savoir comment interpréter ce qualificatif « sensible » alors que plus de 1 000 personnes seraient concernées dans les projets actuels et quelles étaient les raisons expliquant la construction d'un si grand nombre de logements dans ce site exposé à la zone C du PEB .

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)



La ville a d'abord rappelé qu'elle est signataire du Contrat de Territoire de « Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France » depuis le 27 février 2014 qui prévoit la construction de 2004 logements sur 20 ans sur la ville. Ce contrat de développement territorial a été révisé le 8 mars 2015, puis fait l'objet de plusieurs avenants, dont le numéro 2 qui a modifié son volet logement sur le secteur « Les Charmettes » pour une extension de ce secteur incluant le site de l'hôpital Adelaïde Hautval.

C'est grâce à l'existence de ce dispositif, notamment l'article 166 de la loi ALUR et l'alinéa 5 de l'article 112-10 du code de l'urbanisme, qui introduit des droits à construire en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) qu'il est possible d'envisager des opérations de renouvellement urbain telle que ce projet afin de lutter contre sa dégradation et son obsolescence et éviter qu'il ne reste clos.

Pour la municipalité, depuis 2018, il s'agit de privilégier une vocation mixte du site, avec une composante logements diversifiée associée à des services et équipements publics de proximité et des activités, ainsi reconnecter l'Est et l'Ouest de la commune et créer un nouvel axe structurant qui accueillera un BHNS et favorisera les modes actifs.

Concernant, l'habitat locatif social, 66 des logements sociaux prévus concernent la reconstitution d'une offre qui avait été démolie sur le quartier DLM dans le cadre de projets de rénovation urbaine.

La ville rappelle que pour les services de l'Etat, le site était déjà habité jusqu'à la fermeture de l'hôpital, puisqu'il avait été identifié 119 unités d'habitations (1 unité pour 3 lits d'hôpitaux et 9 logements de fonctions).

Ainsi, étant prévu qu'environ 40% du total de logements réalisées le seront dans des locaux réhabilités, c'est en priorité les locaux des bâtiments Aurore et Boréale, qui hébergeaient

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95) *auparavant les lits d'hôpitaux, qui feront l'objet de ces opérations de réhabilitation/transformation.*

Avec ces considérations la ville affirme que cette opération d'aménagement n'entraînera pas d'augmentation significative de la population exposée à la zone C du PEB et s'insère dans les objectifs chiffrés du contrat de développement territorial.

L'affirmation de la ville considérant que la construction de 370 logements ne génère pas « d'augmentation significative de la population exposée à la zone C du PEB » est très subjective et contestable. Les arguments avancés sont recevables mais conduisent cependant à justifier seulement environ la moitié de logements équivalents en remplacement de la situation précédente. Ce sont donc 2 fois plus de personnes qui seront exposées

Devant l'augmentation de population exposée dans ce quartier totalement revu j'ai demandé à la ville quelles seraient les prescriptions imposées aux règles de construction pour atténuer/supprimer les impacts sonores du trafic aérien, notamment sur le plan masse, l'orientation du bâti, les normes de retrait, espaces verts, normes de construction des bâtiments.

La ville a répondu qu'un nouveau secteur UC.cdt serait créé dans le plan de zonage permettant la construction d'opérations de constructions à usage d'habitation qui doivent impérativement en respecter à minima une norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de 40 dB. Elle rappelle aussi que l'annexe au règlement n°1 intègre un cahier de recommandations acoustiques en zone C du PEB.

Je prends note de ces prescriptions en souhaitant que les services seront très vigilants sur leurs strictes applications tant au niveau des permis de construire que lors des contrôles, des réceptions et des déclarations attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

Par ailleurs j'ai aussi interpellé la ville sur les dispositions pouvant être mises en œuvre sur les aménagements de voirie, de circulation pour réduire les émissions sonores du trafic routier.

La ville souligne que l'OAP intègre des objectifs en faveur des mobilités douces et des transports collectifs contribuant à la réduction du trafic routier et des nuisances associés. Le projet de BHNS et celui de connexions piétonnes et cyclables seront de nature à limiter les déplacements en véhicules individuels.

Effectivement ces mises à disposition devraient pouvoir inciter les habitants à développer leurs déplacements en modes doux ou en transports en commun.

3.34 S'agissant de la circulation et du stationnement

Des règles sont imposées aux constructeurs pour le nombre de places de stationnement. Cependant la ville peut envisager des mesures d'accompagnement pour prendre en compte l'augmentation conséquente de déplacement des résidents et des activités générées par les nouvelles constructions et prévoir des aménagements.

A ces réflexions la ville indique que le site de reconversion se situe au cœur de la ville, au plus près des transports du quotidien et de proximité, à proximité d'une piscine intercommunale et d'un parc de sports et de loisirs. Cette situation, associée aux aménagements prévus par l'OAP, incite aux déplacements du quotidien par modes actifs. Le projet s'inscrit par ailleurs dans une démarche d'amélioration de l'offre de transports collectifs grâce à la desserte du BHNS qui permettra de relier le secteur du village à la gare du RER D.

Par ailleurs, il n'est pas prévu de créer de connexion viaire carrossable jusqu'à l'Avenue Julia, en réponse avec les demandes des riverains pendant la concertation, qui craignaient un report de stationnement.

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

Je prends acte de cette réponse.

3.35 S'agissant de la bétonnisation et de la protection de l'environnement

Très souvent mal perçues, nos villes se densifient et se « bétonnent » pour faire face à une demande toujours plus forte de construction de logements. Villiers-le-Bel s'est considérablement urbanisée ces cinquante dernières années mais comporte encore environ la moitié de sa superficie non artificialisée. J'ai ainsi demandé ce qui pourrait être adjoint au PLU pour **pérenniser la destination de ces espaces agricoles ou espaces verts** et ne pas subir un mitage progressif .

La ville a répondu que dans l'orientation 5. A du PADD un objectif de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles s'accompagnait d'une consommation maximale d'espaces naturels et agricoles à hauteur d'environ 38 hectares et d'un maintien des lisières agricoles, forestières et les espaces naturels.

J'ai aussi questionné la ville pour essayer de compléter le PLU afin d' **augmenter sensiblement les espaces verts et de respiration au cœur de ville** et notamment dans les nouveaux quartiers.

-Pour le site de l'ancien Hôpital Adélaïde Hautval la ville précise qu'un Parc Paysagé et Ecologique Protégé sera créé sur le futur jardin public au cœur du futur quartier. Cette protection assure une densité végétale et la non-artificialisation des sols tout en permettant des aménagements type sanitaires, petits équipements sportifs ou aires de jeux, rappelle que 24 arbres remarquables seront protégés, instituant un rayon d'inconstructibilité de 5 mètres autour de leur collet.

-De plus dans l'OAP sectorielle une orientation graphique vise la création d'un espace public/esplanade avec une composante arborée à la jonction avec le quartier des Charmettes et une orientation écrite vise la conservation/développement d'une trame d'espaces végétalisés sur les espaces réservés aux modes actifs (voies piétonnes, cours au sein des îlots privés,..)

-Pour l'OAP Charmettes Sud sur le site Noyer Verdelet, est prévu un traitement paysager de la frange Sud du site ainsi qu'une transition urbaine et paysagère avec le lotissement de la Grande Borne au Nord.

Je prends note de ces réponses positives pour conserver/accroître les espaces verts au sein de la commune.

Villiers-le-Bel n'est pas spécialement concerné par des risques importants d'inondations mais il y est relevé des axes préférentiels de ruissellements pouvant générer des dégâts lors des épisodes pluvieux les plus conséquents . Aussi certaines dispositions peuvent être prises pour **favoriser les écoulements le long de ces axes** en implantant les plus grandes façades des nouveaux bâtiments parallèles à ces axes pour minimiser les barrages , prévoir des surélévations et des protections notamment des équipements en sous-sol. J'ai ainsi demandé à la ville d'indiquer les dispositions arrêtées pour ce cadre.

La ville a rappelé que la modification du PLU s'inscrit dans un contexte de mise en compatibilité du PLU avec le document du SAGE « Croult – Enghien – Vieille Mer », approuvé en janvier 2020 et répond ainsi favorablement aux avis du SAGE et du SIAH comme indiqué au paragraphe 3.32 ci-dessus. Pour la gestion du risque de ruissellement elle rappelle aussi que le règlement du PLU contient une série de dispositions, à l'article 2, visant à encadrer l'implantation des constructions pour limiter le risque inondation le long des axes de ruissellement et que la mise à jour de la carte des axes de ruissellements résulte d'une demande du SIAH. Du fait de nombreuses incertitudes sur l'établissement de cette carte où tous les

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

paramètres n'ont pas été pris en compte, la municipalité propose que les dispositions relatives au risque inondation par ruissellement (article 2) soient uniquement applicables dans la mesure où les réseaux et aménagements de collecte et d'assainissement ne seraient pas suffisants pour gérer les eaux issues de ces ruissellements. Il est également proposé d'appliquer ces dispositions dans les zones nouvellement concernées par des axes de ruissellement (UA, UG, UI).

La proposition de la commune ne me paraît pas acceptable en l'état sans être présentée au SIAH et recevoir leur validation.

3.36 S'agissant de l'emploi

Il est constaté que plus de 80% des résidents de Villiers-le-Bel travaillent en dehors de la commune. Aussi j'ai demandé quelles dispositions le PLU pourraient intégrer pour redynamiser la création d'emplois.

La Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France étudie un programme potentiellement générateur d'emplois sur la partie Ouest du site de l'ancien Hôpital Adélaïde Hautval, qui est reclassé en zone UX à destination d'activités. Ces activités pourraient inclure certaines en lien avec la transformation alimentaire, ainsi que des actions de sensibilisation et de formation autour des pratiques alimentaires.

La ville a aussi modifié le règlement de la zone UC.cdt pour autoriser dans l'OAP sectorielle, les sous destinations « commerces et activités de service » et les « autres équipements recevant du public ».

Je prends note de ces orientations qui devraient permettre de redéployer l'offre d'emploi local.

3.37 S'agissant de la création de la Cité Scolaire Internationale

Compte tenu des observations de certains contributeurs et de leurs argumentaires j'ai approfondi ce sujet pour examiner précisément la situation. Effectivement la décision de création de cette Cité émane bien du décision du Premier Ministre dans le cadre du Plan Val-d'Oise donc de l'Etat en mai 2021.

La maîtrise d'ouvrage de la Cité Scolaire Internationale (CSI) est la Région Île -de-France. GPA est aménageur de la ZAC dans laquelle vient s'implanter la CSI. À ce titre, GPA s'occupe de l'aménagement des espaces publics et des VRD permettant de viabiliser le lot pris par la CSI, comme pour tout autre preneur de lot.

Une enquête publique dans le cadre de l'opération de la ZAC du Triangle de Gonesse vient d'avoir lieu et s'est terminée le lundi 30 juin 2025. Elle portait sur la création de la ZAC, la demande de DUP et l'enquête parcellaire. L'un des intitulés des objectifs de l'opération était *Implanter des équipements publics structurants pour le territoire, répondant notamment au besoin de développer l'offre de formation sur le territoire* » et la CSI y était bien prévue pour répondre à cet objectif.

Concernant une éventuelle enquête publique spécifique pour la CSI, les modalités dépendront du régime qui s'impose aux demandes d'autorisation de la Région (PC et déclaration loi sur l'eau).

Philippe Millard, commissaire enquêteur



CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU DE VILLIERS-LE-BEL

Par l'arrêté municipal N° A-162-2025 du 30 avril 2025 de Madame la Maire de Villiers-le-Bel une enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) a été ouverte du lundi 26 mai 2025 au vendredi 27 juin 2025.

Présentation de la ville et du projet de révision du PLU

Villiers-le-Bel, commune française du Val-d'Oise située à l'extrémité sud-est du Val-d'Oise en région Île-de-France, à quatorze kilomètres au Nord de Paris, est au cœur de la Plaine de France, petite région de grande culture céréalière.

La commune s'étend sur 730 hectares et abrite 29 238 habitants au recensement de 2022 avec une forte croissance puisque qu'elle n'avait que 19 119 habitants en 1968. Elle est membre de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France.

La moitié du territoire est composée de terres agricoles et d'espaces verts, et est contraint par les servitudes de la zone C du PEB, Plan d'Exposition au Bruit, de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle et d'un large faisceau de lignes THT, Très Haute Tension, coupant la surface urbaine.

Les logements sont à presque 80 % des appartements pour 20% environ de maisons individuelles avec à peu près 35% des habitants propriétaires (56 % pour le Val-d'Oise).

Les activités de la commune procurent un emploi à 8% des habitants alors que 92% travaillent en dehors et utilisent un véhicule à 81% pour 14% les transports en commun.

Le PLU a fait l'objet d'une révision approuvée en date du 2 février 2018 et d'une modification N°1 approuvée en date du 27 septembre 2019,

La présente modification N°2 du PLU a été prescrite le 14 juin 2024, une concertation préalable du public a été effectuée du 15 octobre au 18 novembre 2024 inclus dont le bilan a été délibéré en conseil municipal du 13 décembre 2024.

Cette modification porte essentiellement sur 4 points :

- l'adaptation du PLU aux évolutions du projet urbain de reconversion de l'ancien hôpital Adelaïde Hautval où la commune prévoit de créer une nouvelle polarité résidentielle de 370 nouveaux logements incluant des équipements de proximité et de services ainsi qu'une fonction socio-économique en ménageant le cadre du projet de parc agro-urbain développé par la ville et par la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France. Cependant le site est contraint par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle en zone C et la présence de lignes THT à l'Ouest qui limitent la constructibilité en logements.

-l'adaptation du PLU au projet d'un 4ème collège et d'aménagement de la frange Nord du site Noyer Verdelet, avec celui de prolongement de l'avenue de Choiseul et du passage du futur BHNS. Ce nouvel équipement viaire offre l'opportunité de construire aussi une douzaine de logements individuels sur une bande de terrain à végétation spontanée très proche de la gare RER ainsi qu'une extension d'un établissement scolaire.

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

-la mise en compatibilité du PLU avec le SAGE, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Croult-Enghien-Vieille Mer,

-l'ajustement des règles de patrimoine et d'insertion urbaine, celles relatives au stationnement et celles relatives à l'évolution des destinations applicables et enfin de clarifications et corrections d'erreurs matérielles.

Avis des PPA, Personnes Publiques Associées

Seules quatre d'entre elles se sont manifestées sur les 23 consultées et ne sont reproduites ci-après que les informations essentielles :

- La Commission Locale de l'Eau concernant le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Croult-Enghien-Vieille Mer, a indiqué que les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs de gestion des eaux pluviales à la source, le zéro rejet à minima des pluies courantes au réseau d'assainissement et la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, paysagèrement intégrée à l'aménagement et support d'autres usages et d'envisager un meilleur objectif de désimperméabilisation principalement dans l'OAP de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval
- La Direction des Territoires et de l'Habitat du Conseil Départemental du Val d'Oise n mentionne que la ville comptera 2 200 places après la livraison du 4^{ème} collège prévu d'être construit donnant ainsi une marge d'accueil de 400 places qui permettra d'accueillir sans difficulté les effectifs supplémentaires en provenance des 374 nouveaux logements.
- Le SIAH, Syndicat mixte pour l'Aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne souhaite que soit repris les règles de l'article 14 du règlement du PLU pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales autres que domestiques en préconisant une nouvelle rédaction pour les autorisations de rejet.
- Grand Paris Aménagement souhaite que le nombre de nouveaux logements ne soit qu'indicatif pour laisser une marge de manœuvre lors de son projet définitif .

Il est signalé que la MRAe, Mission Régionale de l'Autorité environnementale, n'a pu émettre d'avis sur le dossier en absence d'instruction du dossier par la DRIEAT, son service d'appui.

Déroulement de l'enquête

Cette enquête a été ouverte du lundi 26 mai 2025 au vendredi 27 juin 2025 inclus à la mairie de Villiers-le-Bel. Quatre permanences du commissaire enquêteur ont été assurées pour la réception du public les :

- ✓ lundi 26 mai de 9 h 00 à 12 h 00
- ✓ mercredi 4 juin de 14 h 00 à 17 h 00
- ✓ samedi 14 juin de 9 h 00 à 12 h 00
- ✓ vendredi 27 juin de 14 h00 à 17 h 00

- La publicité officielle

Elle a été effectuée conformément à l'arrêté municipal sur les panneaux administratifs, par annonce dans le journal La Gazette du Val d'Oise des 7 et 28 mai 2025 et dans le journal Le Parisien édition du Val-d'Oise des 9 mai et 2 juin 2025. Elle a aussi été mentionnée sur le site internet de la commune de Villiers-le-Bel.

- Le déroulé de l'enquête :

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

Le dossier d'enquête et le registre des observations étaient à la disposition du public pendant la durée de l'enquête à la mairie de Villiers-le-Bel, vérifiés par le commissaire enquêteur lors des permanences. Le registre dématérialisé et l'adresse mail étaient aussi à la disposition du public.

Aucun incident n'est à signaler pendant l'enquête.

Le registre d'enquête publique a été clos et signé le vendredi 27 juin 2025 à 17h15 ; le procès-verbal de synthèse de l'enquête a été remis à Monsieur Allaoui Halidi, Maire Adjoint de Villiers-le-Bel le 3 juillet 2025 en présence de la Directrice Générale Adjointe et du Responsable Adjoint du Service Urbanisme et commenté en séance.

Les observations de la commune et les réponses aux réflexions du commissaire enquêteur sur le procès-verbal ont été transmises au commissaire enquêteur par courriel en date du 18 juillet 2025.

Commentaires sur l'enquête

L'enquête publique concernant ce dossier n'a suscité qu'une très faible participation du public puisque seulement 13 personnes se sont déplacées lors des permanences dont 2 à 2 reprises. Seulement 2 observations ont été portées sur le registre papier et 2 notes y ont été annexées.

17 contributions ont été enregistrées sur le registre dématérialisé, mais de seulement 10 contributeurs différents.

Cependant il a pu être relevé 1 060 visiteurs uniques consultant le site web, 376 personnes ont téléchargé au moins un des documents de présentation.

Ce faible intérêt des beauvillésois pour cette modification du PLU interpelle, peut-être que les sujets qui y étaient traités ne soulevaient pas d'interrogations, d'observations ou même de suggestions.

Principales observations du public, réponses de la commune et avis du commissaire enquêteur

Les contributeurs se sont majoritairement focalisés sur la reconversion du site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, notamment pour envisager de remplacer le projet de construction de plus de 370 logements, de commerces et d'activités par l'installation de la Cité Scolaire Internationale (CSI) décidée par l'Etat sur le Triangle de Gonesse. Presqu'en parallèle une enquête publique portant sur la création de la ZAC du Triangle de Gonesse, la demande de DUP et l'enquête parcellaire avait lieu en se terminant le lundi 30 juin 2025: elle avait pour l'un de ses objectifs *d'implanter des équipements publics structurants pour le territoire, répondant notamment au besoin de développer l'offre de formation sur le territoire* » et la CSI y était bien prévue pour répondre à cet objectif.

De manière générale la ville a répondu assez favorablement aux principales observations des contributeurs et a manifesté une attention toute particulière aux observations et réflexions du commissaire enquêteur principalement sur l'augmentation « sensible » du nombre de personnes exposées au bruit par la construction prévisible de plus de 370 logements, sur la protection de l'environnement et la pérennisation des espaces verts et espaces agricoles,

Conclusions

-Vu la délibération du Conseil Municipal du 14 juin 2024 arrêtant le projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel,

-Vu l'arrêté municipal N° A-162-2025 du 30 avril 2025 de Madame la Maire de Villiers-le-Bel ouvrant une enquête publique préalable à la modification N°2 du PLU de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise),

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

- Vu les pièces du dossier d'enquête,

- Vu le déroulement de l'enquête qui s'est tenue durant 33 jours du lundi 26 mai 2025 au vendredi 27 juin 2025 inclus sur le territoire de la commune de Villiers-le-Bel,

- Vu les investigations complémentaires du commissaire enquêteur,

- Considérant qu'après une étude attentive et approfondie du dossier ainsi que plusieurs réunions avec les équipes municipales pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête,
- Considérant que la publicité relative à cette enquête a été satisfaisante,
- Considérant qu'après avoir tenu quatre permanences dans de bonnes conditions, n'avoir reçu au cours de ces permanences que peu de personnes et peu d'observations,
- Considérant avoir, une fois l'enquête terminée, clos et récupéré le registre d'enquête,
- Considérant que le dossier d'enquête est correctement établi,
- Considérant que les observations des Personnes Publiques Associées ont été analysées et seront majoritairement suivies lors de la future modification du PLU,
- Considérant que les réponses de la commune de Villiers-le-Bel aux observations du public, aux réflexions et questions du commissaire enquêteur sont satisfaisantes,

et après avoir présenté les 3 recommandations suivantes :

- limiter davantage le nombre de logements en zone C du PEB
- être plus attentif sur le risque ruissellement/inondations surtout dans les plans-masses des futures opérations.
- envisager une meilleure pérennisation des espaces verts et des terres agricoles

J'émet un avis favorable
à la modification N°2 du PLU de Villiers-le-Bel

avec la réserve suivante

-la proposition de la municipalité concernant les dispositions relatives au risque inondation par ruissellement doit être validée par le SIAH.

Le commissaire enquêteur :



Philippe Millard

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

<i>ANNEXES</i>	<i>Page</i>
Copie de l'arrêté municipal de l'ouverture d'enquête publique.	34
Annonce de la Gazette du Val d'Oise parue le 7 mai 2025	37
Annonce du Parisien édition du Val d'Oise parue le 9 mai 2025	38
Annonce de la Gazette du Val d'Oise parue le 28 mai 2025	39
Annonce du Parisien édition du Val d'Oise parue le 2 juin 2025	40
Annonce d'ouverture d'enquête publique sur le site internet de la mairie de Villiers-le-Bel	41
Constat d'affichage	42
Attestation d'absence d'observation de la MRAe	43
Procès-verbal des observations du public et réflexions/questions du commissaire enquêteur	44
Réponse de la commune au procès-verbal de synthèse de l'enquête	54

Arrêté municipal d'ouverture d'enquête

Page 1 sur 3



REGISTRE DES ARRETES DU MAIRE

Arrêté de Mme la Maire n° A - 162 - 2025

ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE VILLIERS-LE-BEL

Mme la Maire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le Code de l'environnement,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 29 septembre 2006 et modifié par délibérations du Conseil municipal en date du 23 septembre 2011, 20 septembre 2013 et 7 février 2014, révisé et approuvé par délibération du Conseil municipal en date le 2 février 2018 et modifié en date du 27 septembre 2019, mis à jour en date du 4 février 2021 et modifié en date du 1^{er} juillet 2022,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 14 juin 2024 prescrivant la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU), décidant de réaliser une étude environnementale et fixant les modalités de la concertation,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 13 décembre 2024 tirant le bilan de la concertation préalable à la modification n° 2 du PLU,

Vu les pièces du dossier de modification n°2 du PLU soumis à l'enquête publique ;

Vu la décision en date du 10 avril 2025 du président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise désignant monsieur Philippe MILLARD en qualité de commissaire enquêteur,

ARRETE

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLU de Villiers-le-Bel, du lundi 26 mai au vendredi 27 juin 2025, soit pendant 33 jours consécutifs

Article 2 : Monsieur Philippe MILLARD, a été désigné commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise

Article 3 : Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la Mairie de Villiers-le-Bel, au service urbanisme, pendant la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie,

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

Page 2 sur 3

Les lundis, mercredis, jeudis et vendredis de 8 h 00 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h 30
Les mardis de 13 h 30 à 17 h 30

Pendant la durée de l'enquête publique, un site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses observations et propositions directement est ouvert à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6237>

Les observations pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : enquete-publique-6237@registre-dematerialise.fr

Les observations adressées par courriel seront publiées sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6237> dans les meilleurs délais et visibles par tous.

Le dossier dématérialisé de l'enquête publique sera aussi disponible sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : <https://www.ville-villiers-le-bel.fr/1694/agir-ensemble/amenageons-la-ville/enquetes-publiques-d-urbanisme.htm>

Le public peut consigner ses observations sur le registre d'enquête aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.

Le public peut également adresser ses observations soit par correspondance au commissaire enquêteur, à l'adresse suivante : Mairie de Villiers-le-Bel, 32 rue de la République, 95400 Villiers-le-Bel, qui les annexera au registre d'enquête, soit directement au commissaire enquêteur lors de ses permanences.

Le public pourra obtenir des informations sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Villiers-le-Bel auprès du Service Urbanisme et foncier, situé à la mairie, 32 rue de la République 95 400 Villiers-le-Bel, Tél : 01 34 29 29 00.

Les observations du public devront être transmises pendant la période de l'enquête publique.

Article 4 : Le commissaire enquêteur assurera des permanences à la Mairie le :

Lundi 26 mai de 9 h 00 à 12 h 00
Mercredi 4 juin de 14 h 00 à 17 h 00
Samedi 14 juin de 9 h 00 à 12 h 00
Vendredi 27 juin de 14 h 00 à 17 h 00

Article 5 : Le présent arrêté sera publié par voie d'affichage, sur les panneaux administratifs de la Commune au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Ces mesures de publicité seront attestées par un certificat d'affichage.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux diffusés dans le département, le Parisien et la Gazette du Val d'Oise.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

L'avis au public sera publié sur le site internet de la ville de Villiers-le-Bel.

Article 6 : À l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre à madame la maire de Villiers-le-Bel le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

Page 3 sur 3

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur durant un an à la Mairie de Villiers-le-Bel, au service urbanisme et foncier, ainsi qu'à l'adresse suivante <https://www.registre-dematerialise.fr/6237>

Article 7 : Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal pourra, au vu des conclusions de monsieur le commissaire enquêteur, apporter des modifications au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

Le conseil municipal se prononcera, par délibération, sur l'approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public.

Article 8 : Une copie du présent arrêté sera adressée à

- Monsieur le Préfet du Département du Val d'Oise,
- Monsieur le Commissaire enquêteur,
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires du Val d'Oise

Fait à Villiers-le-Bel le 30 AVR 2025

Pour Madame la Maire
L'adjoint délégué

Allaoui HALIDI



Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

Annnonce du Parisien édition du Val d'Oise parue le 2 juin 2025

ANNONCES 95

JUDICIAIRES ET LÉGALES

Enquête publique

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DU VAL D'OISE
COMMUNE DE VILLIERS-LE-BEL

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE VILLIERS-LE-BEL

Par arrêté N° A - 162 - 2025 en date du 20 mai 2025, Madame la Maire a ordonné la tenue de l'enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villiers-le-Bel, prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 14 juin 2024.

L'enquête publique se déroulera en Mairie de Villiers-le-Bel, du lundi 26 mai au vendredi 27 juin 2025.

Monsieur Philippe HELLARO a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du tribunal administratif de Compiègne en date du 10 avril 2025.

Le commissaire enquêteur assurera des permanences à la Mairie les :
Lundi 26 mai de 9 h 00 à 12 h 00
Mardi 27 mai de 14 h 00 à 17 h 00
Mercredi 4 juin de 9 h 00 à 12 h 00
Vendredi 27 juin de 14 h 00 à 17 h 00 (dernier jour de l'enquête)

Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuilles non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront déposés à la Mairie de Villiers-le-Bel, au service urbanisme et foncier pendant la durée de l'enquête, aux jours et heures habituelles.

Avis divers

publilégal® 19 rue Lagrange - 75005 PARIS
www.publilegal.fr
Tél : 01 42 96 09 43

COMMUNE DE CHARS

Prescription des révisions allégées du P.L.U

Par délibération N°21-2025 en date du 20 Mai 2025, l'organe délibérant de la commune de Chars a décidé de prescrire la révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme.

Cette Délibération est consultable en mairie.
EP 25-507 / contact@publilegal.fr

Le Parisien

Collectivités territoriales, optimisez votre communication

Publiez vos annonces dans Le Parisien

Le seul quotidien habilité sur tous les départements d'Ile de France et d'Île de France

01 87 39 82 96
legales2@leparisien.fr

Le Parisien

Publiez vos marchés publics, vos concessions dans Le Parisien

Habilitations
60, 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94, 95

01 87 39 84 40
pub@dematis.com

Annonce sur le site internet de Villiers-le-Bel



Inauguration du complexe sportif Didier Vaillant



Semaine
de **lutte** contre les
discriminations

Tous ensemble contre les discriminations



Concours photos



ville de Villiers-le-bel
PLU
Projet de Ville,
projets de Vie

Enquête publique : modification
n°2 du Plan Local...



Certificat d'affichage de l'annonce d'ouverture d'enquête



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Avis d'Enquête Publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel

Je soussignée, Madame Djida DJALLALI TECHTACH, Maire de Villiers-Le-Bel, certifie que l'avis d'Enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel

qui s'est déroulée du **lundi 26 mai 2025 à 9h00 au vendredi 27 juin 2025 à 17h00 inclus**,

A été affiché de manière continue à partir du **mercredi 07 mai 2025** et ce pour toute la durée de l'enquête publique.

Aux lieux suivants :

- MAIRIE : 32 rue de la République
- Quartier du VAL ROGER : Angle Chemin des plâtrières / Sentier des blancs murs
- Quartier du DELM : 4 boulevard Salvador Allende
- Quartier du PLM : Avenue du 8 mai 1945 entrée parking commerce et le square Chabrier
- Quartier des CARREAUX : Au niveau angle avenue Arthur Rimbaud / avenue Concorde (rond-point)

Le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

A Villiers-le-Bel, le 04 JUIL 2025

Le Maire, Djida DJALLALI TECHTACH

M. ALGER HALIDI

Attestation d'absence d'observation de la MR Ae, Mission Régionale de l'Autorité environnementale



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

Le Président

ATTESTATION D'ABSENCE D'OBSERVATION

Je soussigné Philippe SCHMIT président de la mission d'Autorité environnementale pour l'Île-de-France (MRAe) atteste conformément à l'article 7 du règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 9 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique que l'avis relatif au plan local d'urbanisme (PLU) de Villiers-le-Bel dans le cadre de sa modification n°2 n'a pu être rendu dans les délais réglementaires.

Le service d'appui à la MRAe, relevant de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports, n'a pas été en mesure d'instruire ce dossier et de faire une proposition d'avis à la MRAe. Depuis novembre 2024, la MRAe n'exerçant, de fait, plus aucune autorité sur le service d'appui, notamment pour l'organisation de ses travaux, celle-ci n'a pas été en mesure de pallier la défaillance de ce service dans l'élaboration des avis. Cet avis est dès lors sans observation.

Fait à Paris le 25 mai 2025

Philippe SCHMIT

Président de la mission régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France

Procès-verbal des observations du public et réflexions/questions du commissaire enquêteur

Argenteuil le 3 juillet 2025

Philippe Millard
54 rue Pasteur
95100 Argenteuil
Commissaire enquêteur

A

Madame la Maire de Villiers-le-Bel
Hôtel de Ville
32, rue de la République
95400 Villiers-le-Bel

OBJET : Enquête publique portant sur la modification N°2 du PLU de la commune de Villiers-le-Bel ; P.V. de synthèse des observations du public.

Madame la Maire

Conformément à votre arrêté municipal N° A-162-2025 du 30 avril 2025 une enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) a été ouverte du lundi 26 mai 2025 au vendredi 27 juin 2025.

Suivant l'arrêté, je me suis tenu à la disposition de toute personne intéressée par cette enquête les :

- ✓ lundi 26 mai de 9 h 00 à 12 h 00
- ✓ mercredi 4 juin de 14 h 00 à 17 h 00
- ✓ samedi 14 juin de 9 h 00 à 12 h 00
- ✓ vendredi 27 juin de 14 h 00 à 17 h 00

Il a été régulièrement vérifié que le dossier était complet et mis à la disposition du public. Le registre d'observations était aussi en permanence disponible.

Il n'y a aucun incident à signaler au cours de cette enquête.

Le registre d'enquête publique a été clos et signé le vendredi 27 juin 2025 à 17h20 en présence Monsieur Alexandre Nicole, Responsable-adjoint du service urbanisme/foncier.

Je vous adresse ci-après un procès-verbal de synthèse des observations du public.

1. Généralités sur le déroulé de l'enquête et les observations du public

1.1 Sur la participation du public

L'enquête publique concernant ce dossier n'a suscité qu'une très faible participation du public puisque seulement 13 personnes se sont déplacées lors des permanences dont 2 à 2 reprises. Seulement 2 observations ont été portées sur le registre papier et 2 notes y ont été annexées.

17 contributions ont été enregistrées sur le registre dématérialisé, mais de seulement 10 contributeurs différents.

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

Cependant il a pu être relevé 1 060 visiteurs uniques consultant le site web, 376 personnes ont téléchargé au moins un des documents de présentation soit 35.4% des visiteurs du site.

Sur les 462 téléchargements réalisés, 64 se sont portés sur l'avis d'enquête publique, 49 sur le dossier de modification du PLU consolidé, 35 sur la note complémentaire de présentation de la modification, 35 sur l'arrête fixant les modalités de la concertation préalable et la date de la réunion publique relative à la modification n°2 du PLU de Villiers-le-Bel et 32 sur l'arrêté d'enquête publique

Ce faible intérêt des beauvillésois pour cette modification du PLU interpelle, peut-être que les sujets qui y sont traités ne soulevaient pas d'interrogations, d'observations ou même de suggestions.

1.22 Observations du public

Comme il va pouvoir être constaté ci-après, la plupart des observations concernent le projet de construction d'un important groupe de logements sur le site de l'ancien hôpital.

1.221 Sur la forme de l'enquête

- Madame Lénaïck Bienvenu a demandé d'indiquer l'annonce et les modalités de la procédure de l'enquête dans l'agenda du site Internet de la ville et de faciliter l'accès au dossier d'enquête sur ce même site. Madame Bienvenu fait aussi observer qu'il manque l'avis de la MRAE. L'observation a été formulée en début d'enquête le 28 mai et effectivement la réponse de la MRAE n'était pas encore parvenue à la ville ce qui a été corrigé par la suite.

-Madame Bienvenu a ensuite souhaité que soit ajouté sur le site de la ville le retour de la MRAE: "Attestation d'absence d'avis de la MRAE", n'ayant pu le rendre dans les délais réglementaires au motif que la MRAE « n'a pas été en mesure d'instruire le dossier et de faire une proposition d'avis ».

- Madame Bienvenu a demandé le 23 juin 2025 que soit communiquée au plus vite l'évaluation environnementale telle que prescrite dans la délibération du conseil municipal du 14 juin 2024. Le service urbanisme l'a aussitôt informée que cette évaluation environnementale figurait bien au dossier d'enquête aux pages 123 à 223.

-Madame Bienvenu est étonnée que Grand Paris Aménagement ait été consultée au titre des Personnes Publiques Associées alors qu'il est l'aménageur donc juge et partie.

1.222 Sur la densification du territoire

- N. Ce contributeur anonyme refait l'historique du site de l'ancien Hôpital Adelaïde Hautval, évoque les différents projets d'implantation de groupe scolaire, d'associations, de l'ESS, d'une résidence étudiante et autres projets jusqu'à la décision d'implanter un nouveau programme important de logements après ceux de la ZAC du village et ceux du quartier dit de Moscou. Cette densification va-t-elle vers l'asphyxie de la ville qui constate déjà des problèmes de stationnement, de circulation, des fermetures de services publics de proximité (1 seul bureau de Poste), des collèges chargés, etc. De très nombreux habitants supplémentaires seront exposés aux nuisances aériennes des aéroports avec les conséquences sur la santé et une espérance de vie diminuée.

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

Le contributeur continue en signalant, que lors des réunions dites de "concertation", malgré plusieurs autres propositions sur ce site dont la cité scolaire internationale avec internat, proposition bien meilleure à de très nombreux égards, G.P.A en situation de juge et partie, semblait s'arc-bouter sur son seul projet...imposé...

- Madame Bienvenu regrette l'absence d'observation de la part de la MRAe pour le projet de reconversion d'un ancien établissement public APHP en 370 logements situés en zone C du PEB de l'aéroport de Roissy Charles-de-Gaulle et de ce fait, prévoyant un accroissement de plus de 1000 personnes sur ce site de 8 hectares et corollairement sur le quartier des Charmettes. Elle ajoute qu'il s'agit bien d'une densification assumée par une augmentation significative de population sur un secteur urbanisé exposant de nouvelles personnes aux nuisances sonores aéroportuaires, contournée par une mesure d'assouplissement dans l'avenant n° 2 au logement du Contrat de Développement territorial - CDT. Cette opération s'ajoute également à celle du Village - ZAC du village - comprenant la construction de 400 logements sur le secteur dit du village, donc une augmentation accrue de la population dans ce quartier.

1.223 Sur une alternative de construction et d'équipement sur le site de l'ancien Hôpital Adélaïde Hautval

- Madame Pascale Porté indique que, d'après les statistiques de l'INSEE de 2021, il est recensé 13,3% de chômeurs en 2021 et 564 logements libres. Elle rappelle que l'Hôpital Adélaïde Hautval assurait 750 emplois. La construction de ces logements va augmenter la population.

Aussi elle suggère que ce lieu, à proximité de champs, d'installations sportives de qualité et proche de la gare, conviendrait parfaitement à la construction d'un lycée agricole créant de l'emploi (certainement plus que des logements) et ses productions pourraient alimenter en denrées bio les cantines scolaires de Villiers-le-Bel. Il pourrait aussi accueillir la ferme pédagogique d'Emre.

- Monsieur André Delangle indique que le lieu de ce projet est tout à fait adapté à l'implantation du lycée international (avec internat) prévu sur le Triangle de Gonesse, très proche des pistes de décollage et atterrissage des aéroports de Roissy et du Bourget (donc bruit, pollution pour les enfants et pour le personnel logeant sur place) alors que le site de l'ancien hôpital est proche du RER D.

- Monsieur Bernard Loup présente le « Collectif Pour le Triangle de Gonesse » (CPTG), association loi 1901, constituée en mars 2011 à la suite de l'annonce du projet Europa City sur le Triangle de Gonesse. Il a pour but de défendre l'environnement et de concourir à l'amélioration du cadre et de la qualité de vie sur le territoire dénommé Triangle de Gonesse et, au-delà. Le CPTG intervient dans cette enquête publique à Villiers-le-Bel pour proposer de déplacer l'installation de la Cité scolaire internationale, prévue sur le site du Triangle de Gonesse le 7 mai 2021 par annonce du Premier Ministre Jean Castex, sur le site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval.

Depuis cette annonce le CPTG conteste le choix du site imposé et intervient pour que d'autres sites soient mis au débat au cours d'une concertation publique sous l'égide de la CNDP. Et notamment celui de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval. Monsieur Loup souligne que :

-le rapport de présentation indique en page 9, « que l'opération s'inscrit dans un contexte contraint par un plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle et la présence de lignes THT à l'Ouest qui limitent la constructibilité en logement ».

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

-lors de la concertation préalable à l'enquête publique, le CPTG n'a cessé de demander que la concertation porte au préalable sur le choix entre une rénovation du site pour un nouvel équipement comme l'était l'hôpital, répondant aux besoins des habitants déjà présents ou pour une nouvelle opération de logements en faveur de nouveaux habitants, malgré le plan d'exposition au bruit (PEB). La commune et l'aménageur Grand Paris Aménagement ont refusé la concertation sur ce point en la limitant à la destination principale de logement, avec la décision univoque de construction d'un lotissement de 370 logements, correspondant à un peu plus de 1 000 nouveaux habitants donc une augmentation significative de population

-le CPTG désapprouve la décision de ne pas soumettre de demande d'examen d'évaluation environnementale « au cas par cas » à la MRAe, et mieux appréhender les éventuels impacts sur l'environnement. les éviter, les réduire ou les compenser L'absence d'avis de la MRAe est aussi préjudiciable pour les citoyens.

-à la page 153 du rapport de présentation il est rappelé que « les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur ». Ce qui n'est pas le cas pour la commune de Villiers-le-Bel qui se caractérise par une forte progression démographique ces dernières années et qui prévoit sur la friche hospitalière 370 logements et une douzaine de logements sur la zone des Charmettes l'ensemble en zone C du PEB. Ainsi Villiers-le-Bel poursuit sa forte augmentation démographique et au titre de la modification N° 2 de son PLU en zone C du PEB alors qu'elle ne devrait qu'être limitée.

Aussi le CPTG exprime un avis défavorable sur le projet de reconversion de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval.

- Madame Brigitte Liatard est opposée à de nouvelles habitations sur la friche Adélaïde Hautval et soutient que du fait du manque d'emplois et de transports la population de Villiers le Bel ne doit pas continuer à s'accroître aussi rapidement. Aussi il lui paraît que la construction de la cité scolaire internationale (en lieu et place de l'implantation à Gonesse) est pleine de bon sens, plus proche des jeunes qui leur éviterait un long temps de transport et préserverait le maintien de terres agricoles propres à nourrir la population parisienne.
- Monsieur Stéphane Tonnelat pense, qu'au lieu d'ajouter des habitants, la ville pourrait utiliser la friche de l'hôpital et les terres agricoles attenantes pour y installer la cité scolaire internationale et agricole aujourd'hui planifiée dans le Triangle de Gonesse, à plus de 5 kilomètres et encore plus exposées aux nuisances aériennes. Ainsi les collégiens et lycéens de Villiers-le-Bel pourraient bénéficier d'une scolarisation proche de chez eux dans de meilleures conditions sanitaires.

1.224 Sur les nuisances sonores des aéroports de Roissy et du Bourget

- Madame Bienvenu relève que « le site, en zone C du PEB, nonobstant la souplesse et le desserrement prévu dans le CDT, ne permet pas l'augmentation significative de population du fait des nuisances sonores aériennes et de l'impact nocif avéré sur la santé des habitants à l'origine des maladies chroniques, cardio-vasculaires, troubles du sommeil ... pouvant aller jusqu'à 3 ans de vie en bonne santé perdue selon une étude récente de Bruitparif »

- Monsieur Stéphane Tonnelat émet un avis défavorable en soulignant que ce projet augmentera la population exposée aux nuisances aériennes de Roissy CDG. Ce projet va

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

contribuer à dégrader la qualité de vie des habitants qui n'auront qu'une hâte de déménager vers une zone plus agréable, moins dense et moins affectée par le bruit des avions. Ils le feront dès qu'ils en auront les moyens financiers et seront remplacés par des habitants moins fortunés. Monsieur Tonnelat ne comprend pas les choix de l'aménageur à la fois de Villiers-le-Bel et du Triangle de Gonesse et surtout de vouloir installer des habitants et leurs enfants dans les zones C et D du PEB de Roissy.

1.225 Sur la proximité des lignes Haute Tension

- Monsieur André Delangle demande que toute habitation ou établissement recevant du public soit éloignée d'au moins 100 m de la ligne Haute Tension la plus proche.
- Monsieur Bernard Loup relève dans le dossier qu'il n'y aura pas de construction sous les lignes H.T. sans préciser la distance à la verticale elles seraient possibles.

1.226 Sur la circulation et le stationnement

- Monsieur André Delangle souhaite aussi que soient précisées l'implantation de pistes cyclables et la nécessité de limiter la vitesse à 30 km/h dans les rues d'un quartier qui sera densifié.
- Monsieur Maurice Bonnard est interpellé dans la rubrique « création de places de stationnement » par la mention « il n'est pas fixé de normes » pour l'artisanat et le commerce de détails. Il pense qu'il serait judicieux de reprendre l'ensemble des prescriptions de stationnement afin qu'elles soient mieux définies pour éviter d'éventuels conflits.
- Madame Gungor Samino n'est pas opposée au projet-sans préciser lequel-mais craint de plus importantes difficultés de stationnement dans son quartier et notamment dans la rue étroite où elle habite-mais sans indiquer laquelle-.

1.227 Sur la protection de l'environnement

Sur les axes de ruissellement

- Madame Coralie Buisson, Cheffe de projets de la Direction du Territoire Grand Paris Nord, Grand Paris Aménagement GPA constate l'apparition de nombreux nouveaux axes de ruissellement dans la modification du PLU sans justification explicite, notamment un axe positionné le long de l'avenue du Champ Bacon, qui traverse le site de l'OAP de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval sur sa partie Est. qui emporte des conséquences réglementaires importantes pour le projet. Le commentaire de GPA est le suivant :

En effet, pour les axes de ruissellement situés le long d'une voie, le règlement impose une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe, dans laquelle toutes les ouvertures sur la voie doivent être surélevées de 0,5 mètre par rapport au niveau de la voie, afin de ne pas faire obstacle à

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

l'écoulement des eaux. Par ailleurs, pour les axes de ruissellement situés dans un talweg en site urbain, une bande de 5 mètres de retrait est imposée de part et d'autre, interdisant toute construction. Ces dispositions peuvent potentiellement affecter l'opérationnalité du projet de l'OAP de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval.

GPA demande de préciser sur quelle méthode repose cette nouvelle cartographie, quels sont les éléments nouveaux qui justifient l'apparition d'axes de ruissellement sur le site de l'ancien hôpital ou à proximité et quel est le degré de précision ou de fiabilité de ces tracés ?

- Monsieur Maurice Bonnard, concernant les axes de ruissellement de la page 96, s'interroge sur l'aspect réglementaire des droits à construire dans certains secteurs déjà urbanisés au-delà de ce qui a été réalisé en matière d'assainissement

Sur la protection des arbres remarquables

- Madame Coralie Buisson, Grand Paris Aménagement

Le projet en cours de conception par Grand Paris Aménagement et sa maîtrise d'œuvre sur le site de l'ancien Hôpital Adélaïde Hautval entend conserver l'important patrimoine arboré sur les futurs espaces publics mais également au sein des futurs lots privés. Afin de limiter la consommation de pleine terre et l'évitement des nombreux arbres en bon état phytosanitaire sur le site et tenir compte au mieux de ces contraintes lors de la construction des futurs bâtiments, GPA souhaite *une évolution de la règle de l'article UC6 comme suit, conservant le minimum de la règle actuelle mais permettant de diviser par deux la hauteur prise en compte dans le calcul :*

Règle actuelle : En cas de façade(s) () avec baie(s) (*) : la distance doit être au moins égale à la hauteur (*) à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 8 m.*

Règle souhaitée : En cas de façade(s) () avec baie(s) (*) : la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (*) à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 8 m.*

- Monsieur Bernard Loup demande que soit respectée la distance réglementaire de construction par rapport aux arbres remarquables alors que GPA souhaite la réduire (voir ci-dessus). Ceci afin d'éviter plus tard une coupe éventuelle réclamée par les habitants gênés par leur développement.

1.228 Sur des sollicitations particulières

- Monsieur David Yaramis du Groupe Ducher

Le Groupe Ducher travaille depuis plusieurs années sur un projet immobilier situé en zone UEcdt « Pierre Sémar », concernant les parcelles cadastrées AM 147 et AM 104 actuellement occupées par un garage en situation de squat, sans titre, ni paiement de loyer depuis plusieurs années. Ce projet a fait l'objet d'abondants échanges avec les services d'urbanisme de la ville, sous l'autorité de Monsieur Jean-Louis Marsac, Maire jusqu'à début septembre 2024 afin de définir une opération cohérente avec les attentes de la commune et réalisable économiquement. Après de nombreuses difficultés une promesse d'achat du terrain a pu être signée avec les impératifs de pouvoir construire 48 logements, seuil d'équilibre financier de l'opération alors que la densité du CDT de Roissy n'était que de 35 logements.

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

Monsieur Yaramis précise que cette promesse d'achat n'a pu être effectuée qu'après accord de la mairie et rappelle que « *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 avait également donné son avis sur le projet, en cohérence avec les attentes urbaines de la commune,* »

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

Le Groupe Ducher demande que la modification n°2 du PLU prenne en compte une adaptation du nombre de logements autorisé au titre du CDT afin de réaliser le projet de 48 logements suivant l'accord initial de la commune.

- Madame Abarna Jeyakumar, Présidente de l'association appelée Sri Subramaniya Thurgai Amman Alayam, située au 15 avenue Alexis Varagne à Villiers-le-Bel a communiqué sur le registre dématérialisé et est venue remettre une note lors de la dernière permanence. Le thème de ces deux contributions est le même. L'association, créée en février 2017 pour réunir la communauté tamoule, demande que soit modifié le PLU pour y exercer à nouveau son activité culturelle et culturelle bloquée depuis un an malgré une évolution de ses statuts et des travaux recommandés par une commission de sécurité.

Nota : une observation identique de Mahinthan Sivasubramaniam a été transmise hors délai et n'a pu être portée sur le registre dématérialisé.

1.3 Observations des PPA

➤ **La Commission Locale de l'Eau concernant le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Croult-Enghien-Vieille Mer**, par lettre en date du 4 avril 2025, a indiqué que des ajustements du PLU devaient assurer une déclinaison optimale des objectifs et orientations du SAGE en indiquant que :

- les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs de gestion des eaux pluviales à la source, le zéro rejet à minima des pluies courantes au réseau d'assainissement et la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, paysagèrement intégrée à l'aménagement et support d'autres usages,

- la nouvelle rédaction proposée dans l'article 14 du règlement (voir ci-dessous l'avis du SIAH) permet de répondre à cet objectif et qu'une erreur devait être corrigée au sein de cet article dimensionnant les ouvrages de stockage des eaux pluviales avec la pluie de retour de 50 ans qui doit être de 60 mm en 6 heures (et non de 50 mm en 4 heures),

- il est recommandé de prescrire en zone de gypse une expertise de sols pour vérifier la présence précise de celui-ci avec ses caractéristiques, profondeur, état, altération, contraintes à l'infiltration,

- un meilleur objectif de désimperméabilisation doit être envisagé notamment dans l'OAP de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval en faisant passer le taux de pleine terre de 15 à 20% par exemple,

- dans les OAP soient bien précisés les axes de ruissellement et les risques qu'ils pourraient engendrer en conseillant d'adjoindre la carte des aléas ruissellement en annexe du PLU.

➤ **La Direction des Territoires et de l'Habitat du Conseil Départemental du Val d'Oise**

Par lettre en date du 23 avril 2025, le Conseil Départemental n'émet pas de remarque particulière. Il est mentionné cependant que la ville comptera 2 200 places lors de la livraison du 4^{ème} collège prévu d'être construit sur l'OAP des Charmettes Sud donnant ainsi une marge

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95) d'accueil de 400 places qui permettra d'accueillir sans difficulté les effectifs supplémentaires en provenance des 374 nouveaux logements.

➤ **Le SIAH, Syndicat mixte pour l'Aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne**

Par lettre en date du 6 mai 2025, le SIAH souhaite que soient reprises les règles de l'article 14 du règlement du PLU pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales autres que domestiques, et préconise une nouvelle rédaction :

« *Le raccordement des eaux usées autres que domestiques au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversement passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau de collecte ou de transport.* »

Il est aussi mentionné, d'une part, l'erreur matérielle pour la période de retour de dimensionnement des bassins de stockage des eaux pluviales définie par un cumul de 60 mm en 6 heures (et non 50 mm pour 4 heures) et, d'autre part, que le règlement d'assainissement collectif référencé dans le PLU de Villiers-le-Bel a été mis à jour le 27 mars 2023.

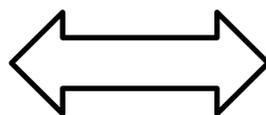
➤ **Grand Paris Aménagement**

Par lettre en date du 21 mai 2025, Grand Paris Aménagement communique deux remarques sur le projet de modification du PLU.

Remarque n°1 : La photo de l'arbre n°67, un marronnier situé au Sud Est du bâtiment Aurore, porte une ambiguïté sur l'arbre concerné car trois marronniers apparaissent sur la photo. En effet, le marronnier identifié sur le plan de repérage comme arbre remarquable n°67 se caractérise par un tronc torsadé et GPA propose d'intervertir avec une photo de l'arbre identifié au plan de repérage, mettant en avant cette particularité du tronc du marronnier remarquable.

Remarque n°2 : Le rapport de modification du PLU évoque dans la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) un potentiel d' « environ 370 logements » sur le site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval. Ce rapport de modification fait aussi état d'un décompte du nombre de logements prévus au secteur d'opérations des Charmettes de l'avenant n°2 du Contrat de Développement Territorial (CDT) « Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France », qui précise le nombre total de logements autorisés en reconstruction et en constructions nouvelles sur ce secteur était de 957 (807 nouveaux et 150 reconstruits).

GPA demande à la Ville de conserver une certaine souplesse et de ne pas préciser de ventilation par sous-secteur au sein du secteur des Charmettes car, si la cible d'une enveloppe « d'environ 370 logements » est bien partagée, une nouvelle typologie de logements, notamment celui destiné aux étudiants de plus petite surface, pourrait amener à une légère augmentation du nombre de logements, sans pour autant augmenter ni la densité ni le nombre d'habitants futurs du quartier.



Madame la Maire, je profite de ce procès-verbal des observations du public auquel j'ai joint celles des PPA ci-après qui appellent des compléments pour vous soumettre des réflexions et vous poser *quelques questions écrites en italiques*.

2 Réflexions et questions du commissaire enquêteur.

2.1 S'agissant des observations du public : Comme constaté ci-dessus, les contributeurs se sont majoritairement focalisés sur la reconversion du site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval,

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95) notamment pour envisager l'installation de la Cité scolaire internationale décidée sur le Triangle de Gonesse. *La plupart de ces observations soulève effectivement des sujets qui méritent un avis de la commune ?*

Comment certaines d'entre elles seraient éventuellement suivies dans la rédaction définitive de la modification du PLU ?

2.2 S'agissant des avis des PPA : *quelles sont les réponses que la commune peut formaliser à ces avis et quelles modifications seraient apportées dans le projet de modification du PLU ?*

2.3 S'agissant de l'exposition au bruit

Les constructions envisagées dans les programmes des OAP vont amener environ 1000 résidents supplémentaires. Ils seront exposés à la zone C du PEB. L'avenant 2 du CDT de Val de France/Gonesse /Bonneuil-en-France assouplit les conditions générales du PEB en indiquant cependant qu'il ne doit pas y avoir d'augmentation sensible de population exposée. *Comment interpréter ce qualificatif « sensible » alors que plus de 1 000 personnes seraient concernées dans les projets actuels ?*

Quelles sont les raisons qui expliquent la construction d'un si grand nombre de logements dans ce site exposé à la zone C du PEB ?

Quelles sont les prescriptions imposées aux règles de construction pour atténuer/supprimer les impacts sonores du trafic aérien ? Plan masse, orientation du bâti, normes de retrait, espaces verts, normes de construction des bâtiments, etc. ?

Quelles dispositions seront mises en œuvre sur les aménagements de voirie, de circulation pour réduire les émissions sonores du trafic routier ?

2.4 S'agissant de la circulation et du stationnement

Des règles sont imposées aux constructeurs pour le nombre de places de stationnement. *Quelles sont les mesures d'accompagnement projetées par la ville pour prendre en compte l'augmentation conséquente de déplacement des résidents et des activités générées par les nouvelles constructions ? Quels aménagements sont prévus ?*

2.5 S'agissant de la bétonnisation et de la protection de l'environnement

Très souvent mal perçues, nos villes se densifient et se « bétonnent » pour faire face à une demande toujours plus forte de construction de logements. Villiers-le-Bel s'est considérablement urbanisée ces cinquante dernières années mais comporte encore environ la moitié de sa superficie non artificialisée.

Quelles mesures la commune pourrait-elle adjoindre à son PLU pour pérenniser la destination de ces espaces agricoles ou espaces verts et ne pas subir un mitage progressif ?

Avec quels impératifs pourriez-vous compléter le PLU pour augmenter sensiblement les espaces verts et de respiration au cœur de ville et notamment dans les nouveaux quartiers ?

Quelles dispositions seront imposées sur les implantations des nouveaux bâtiments pour favoriser les écoulements le long des axes de ruissellement lors d'épisodes pluvieux très conséquents, orientations, élévations, protections notamment des équipements en sous-sol ?

2.6 S'agissant de l'emploi

Il est constaté que plus de 80% des résidents de Villiers-le-Bel travaillent en dehors de la commune. *Quelles seraient les dispositions que le PLU pourrait intégrer pour redynamiser la création d'emplois ?*

2.7 S'agissant de la création de la Cité Scolaire Internationale

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

Compte tenu des observations de certains contributeurs et de leurs argumentaires j'ai approfondi ce sujet pour examiner précisément la situation. Effectivement la décision de création de cette Cité émane bien du Premier Ministre dans le cadre du Plan Val-d'Oise donc de l'Etat.

La maîtrise d'ouvrage de la Cité Scolaire Internationale (CSI) est la Région Île -de-France. GPA est aménageur de la ZAC dans laquelle vient s'implanter la CSI. À ce titre GPA s'occupe de l'aménagement des espaces publics et des VRD permettant de viabiliser le lot pris par la CSI, comme pour tout autre preneur de lot.

Une enquête publique dans le cadre de l'opération de la ZAC du Triangle de Gonesse vient d'avoir lieu et s'est terminée le lundi 30 juin 2025. Elle portait sur la création de la ZAC, la demande de DUP et l'enquête parcellaire. L'un des intitulés des objectifs de l'opération était *Implanter des équipements publics structurants pour le territoire, répondant notamment au besoin de développer l'offre de formation sur le territoire* » et le CSI y était bien prévu pour répondre à cet objectif.

Concernant une éventuelle enquête publique spécifique pour la CSI, les modalités dépendront du régime qui s'impose aux demandes d'autorisation de la Région (PC et déclaration loi sur l'eau).



Je vous demanderai, Madame la Maire, de bien vouloir me faire part de votre avis sur ce procès-verbal de synthèse des observations du public, de celles des PPA et des réponses aux questions posées et suggestions envisagées.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de mes respectueuses salutations.



Philippe Millard

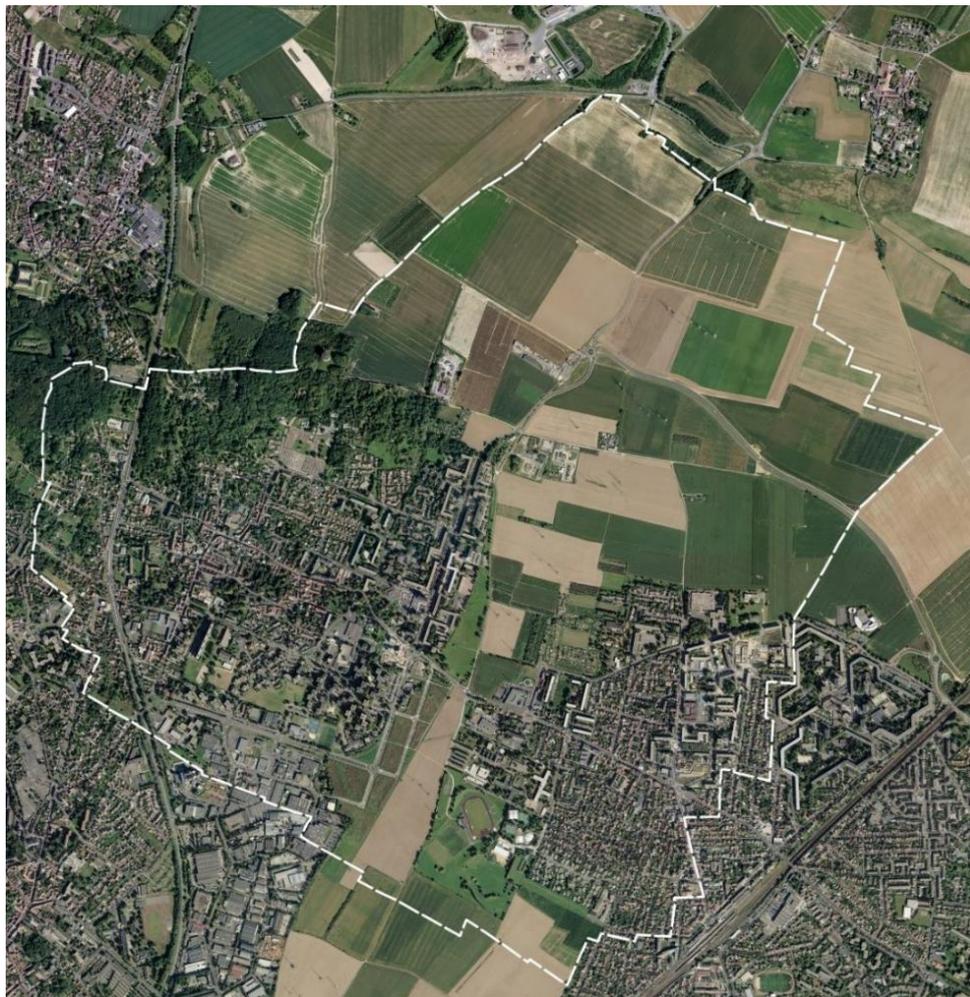
Réponse de la commune au procès-verbal de synthèse de l'enquête

Enquête publique portant sur la modification N°2 du PLU de la commune de Villiers-le-Bel

Enquête ouverte, par arrêté municipal N° A-162-2025 du 30 avril 2025, du
27 mai 2025 au 27 juin 2026 inclus

Mémoire en réponse au Procès-Verbal de synthèse des observations du public

Philippe Millard : Commissaire enquêteur



Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

Préambule

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, la commune de Villiers-le-Bel a reçu le Procès-Verbal de synthèse de la part de M. Philippe Millard, commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique relative au projet de modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme.

Le PV de synthèse demande d'adresser les réponses de la commune concernant les réflexions et questions écrites soulevées par le commissaire enquêteur, et relatives aux contributions du public et des Personnes Publiques Associées. Ces observations et questions sont reprises ci-après – dans les encadrés – suivi d'une réponse de principe précisant la position de la commune sur le sujet – en bleu.

Il est rappelé que constituerait un vice de forme de la procédure si la collectivité devait s'engager avec précision sur le détail des réponses à apporter : seul le conseil municipal sera légitime pour valider le détail des ajustements qui seront apportés aux différentes pièces du dossier du PLU modifié de Villiers-le-Bel lors de son approbation. C'est bien l'analyse complète du rapport d'enquête final qui sera pris en compte.

Réflexions et questions du commissaire enquêteur.

2.1 S'agissant des observations du public :

Comme constaté ci-dessus, les contributeurs se sont majoritairement focalisés sur la reconversion du site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, notamment pour envisager l'installation de la Cité scolaire internationale décidée sur le Triangle de Gonesse.

La plupart de ces observations soulève effectivement des sujets qui méritent un avis de la commune ?

Comment certaines d'entre elles seraient éventuellement suivies dans la rédaction définitive de la modification du PLU ?

A l'image des conclusions du bilan de la concertation préalable, la municipalité constate effectivement que l'attention légitime des administrés ayant contribué à l'enquête publique de la modification n°2 se porte en priorité sur le devenir de la friche hospitalière et le projet de reconversion. Ce projet est en effet l'un des objectifs principaux de cette modification et une opération structurante pour la ville et son attractivité.

La ville tient à rappeler que le site de l'Hôpital Adélaïde Hautval offre un potentiel de reconversion au vu de sa localisation privilégiée à mi-chemin entre la gare RER D (15 min à pied) et le centre-ville, en lisière du couloir agricole et permet :

- D'offrir une seconde vie à ce site délaissé situé en plein cœur de la commune et de préserver et mettre en valeur ses caractéristiques urbaines et paysagères très qualitatives,
- De créer une offre résidentielle dans un contexte où le logement est un bien recherché et rare à l'échelle de l'Île-de-France,
- D'inclure une programmation mixte basés sur les attentes des habitants du quartier incluant des fonctions de proximité (équipements de proximité, services, ...)
- De dessiner une nouvelle hiérarchie du réseau viaire pour l'organisation des transports en commun et des modes actifs, afin de s'inscrire dans une démarche inter-quartier offrant une nouvelle liaison Est-Ouest entre les deux parties de ville séparées par le couloir agricole et ainsi accueillir le futur Bus à Haut Niveau de Service (BHNS).

La volonté portée par certains habitants, notamment le collectif pour le triangle de Gonesse (CPTG), de réserver le site pour l'installation de la Cité scolaire internationale et éviter ainsi l'urbanisation du triangle de Gonesse à cet effet, s'inscrit dans un cadre plus large que le PLU de de Villiers-le-Bel.

La ville soutient les projets d'équipements publics sur son territoire mais ne dispose pas des leviers pour décider de manière unilatérale sur des questions stratégiques de cet ordre. L'implantation de la cité scolaire internationale relève en effet d'une décision gouvernementale et est aujourd'hui porté par la Région Île -de-France comme cela est rappelé dans le PV de synthèse. 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 appartenait à l'AP-HP jusqu'en 2025.

S'agissant des contributions demandant des évolutions du contenu de la modification du Plan Local d'Urbanisme, la ville souhaite répondre favorablement à plusieurs d'entre-elles qui apparaissent circonscrites :

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

- La ville souhaite répondre à la contribution de M. Delangle demandant de limiter à 30 km/h la vitesse dans le futur quartier sur la friche hospitalière, en intégrant un objectif de circulation apaisée dans le futur quartier pour les aménagements de voirie.
- La ville souhaite répondre favorablement à la demande de M. Bonnard, Conseiller délégué au patrimoine, à l'aménagement du Village et au transport, qui relève l'incohérence de la modification sur la norme de stationnement pour les commerces, qui favorise les projets de constructions neuves au détriment des projets d'extensions de constructions existantes, par rapport à l'objectif initial visant à corriger l'insuffisance des normes de stationnement qui engendrent des stationnements gênants sur l'espace public le long des artères commerciales.
- La ville a examiné la demande de M. Abarna qui souhaite que l'association tamoule Sri Subramania Thurgai Amman Alayam sise Alexis Varagne puisse continuer à exercer ses activités culturelles comportant une dimension culturelle. Il apparaîtrait en effet injustifié d'autoriser uniquement dans le secteur où se trouve l'association la sous-destination lieux de culte, dans un souci de cohérence urbaine et de sécurité des utilisateurs.
- Concernant la demande de M. Yaramis du groupe Ducher, demandant à ce que le nombre de logements autorisé sur le secteur cdt couvrant les parcelles cadastrées AM 147 et AM 104, passe de 35 logements à 48 logements, la ville estime que sur le plan urbain et au vu de la configuration et localisation du projet, le nombre de logements autorisé dans le PLU en vigueur est cohérent.
- S'agissant des interrogations sur la proximité des lignes Haute Tension de M. Loup et M. Delangle avec le site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, une étude électromagnétique est en cours de réalisation et sera transmise dans l'étude d'impact du projet. Il est à noter que les nouvelles constructions, logements et équipement public de public sensible (groupe scolaire notamment) sont implantés au-delà des 50 mètres recommandés par l'ANSES.

2.2 S'agissant des avis des PPA :

Quelles sont les réponses que la commune peut formaliser à ces avis et quelles modifications seraient apportées dans le projet de modification du PLU ?

- **S'agissant de la proposition du SIAH** d'intégrer à l'article 14 une disposition indiquant que le raccordement des eaux usées autres que domestiques, est défini par les autorisations ou les conventions de déversement passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux : **la ville souhaite répondre favorablement car il est légitime de renvoyer dans le règlement à des documents de références relatifs aux effluents non domestiques.**
- **S'agissant de la Proposition du SIAH** de modifier les modalités de dimensionnement des ouvrages de stockage des eaux pluviales pour une pluie de retour 50 ans qui doivent être définies par un cumul de 60 mm de précipitations en 6 heures (et non 50 mm pour 4 heures) : **la ville souhaite répondre favorablement**
- **S'agissant de la proposition du SAGE** en zone soumise au risque liée à la présence de Gypse, de préconiser une étude de sol pour effectuer une reconnaissance de la présence ou non de Gypse afin de pouvoir infiltrer les eaux de pluie, nonobstant la règle de non infiltration dans ces zones : **la ville ne souhaite pas répondre favorablement car il ne relève pas du PLU d'exiger des études supplémentaires, et les recommandation de procéder à des études de sols en zones de gypse existent au PLU**

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

- **S'agissant de la Proposition du SAGE** de prévoir un objectif chiffré de désimperméabilisation de l'ordre de 15 à 20% pour le site de l'OAP Adélaïde Hautval car le site dispose de nombreuses surfaces de parking. : **la ville souhaite répondre favorablement en intégrant des objectifs en faveur de l'infiltration des eaux de pluie dans l'OAP**
- **S'agissant de la Proposition du SAGE** d'ajouter une indication dans les OAP Charmettes Sud et Adélaïde Hautval sur la présence d'axes de ruissellement et le fait que ces sites sont concernés par un aléa ruissellement faible à moyen, et de recommander la prise en compte de ce risque en amont : **la ville est favorable à ce que les OAP tiennent compte du risque aléa ruissellement faible à moyen.**
- **S'agissant de la demande de Grand Paris Aménagement** de remplacer dans le règlement la photo pour l'arbre remarquable protégé N°61 car la photo ne permet pas d'identifier l'arbre protégé : **la ville souhaite répondre favorablement**
- **S'agissant de la demande de Grand Paris Aménagement** de ne pas fixer un seuil haut fixe de 370 logements au sein du tableau récapitulatif des logements autorisés dans le secteur CDT des Charmettes, afin de conserver une certaine souplesse et de répondre aux demandes d'étudier l'intégration de logement étudiant : **la ville ne souhaite pas répondre favorablement car il est souhaité rester cohérent avec l'enveloppe de 370 logements qui résulte des conclusions des études urbaines et de programmation sur le site.**
- **S'agissant de la demande de Grand Paris Aménagement** pendant l'enquête publique, de faire évoluer la règle de l'article UC6 relatif à la distance d'implantation entre constructions : **la ville souhaite répondre favorablement à cette demande, l'aération et la gestion de la densité du quartier étant assurées par la combinaison du règlement et des orientations de l'OAP.**

2.3 S'agissant de l'exposition au bruit

Les constructions envisagées dans les programmes des OAP vont amener environ 1000 résidents supplémentaires. Ils seront exposés à la zone C du PEB. L'avenant 2 du CDT de Val de France/Gonesse /Bonneuil-en-France assouplit les conditions générales du PEB en indiquant cependant qu'il ne doit pas y avoir d'augmentation sensible de population exposée.

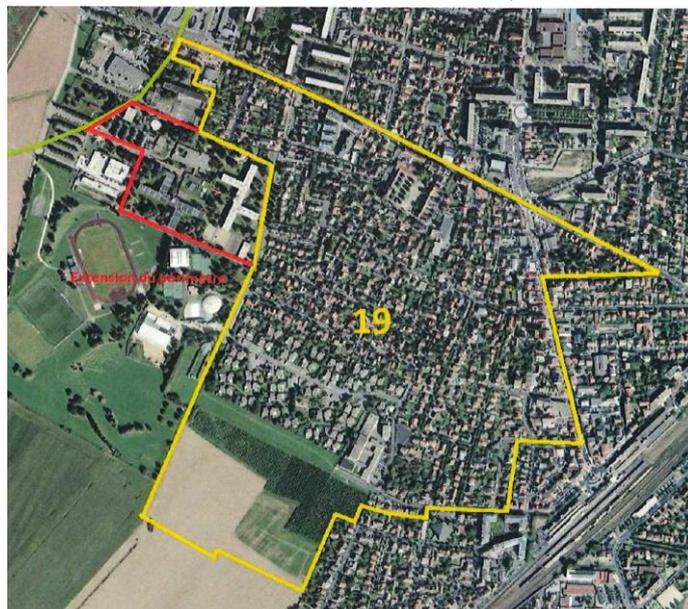
Comment interpréter ce qualificatif « sensible » alors que plus de 1 000 personnes seraient concernées dans les projets actuels ?

Quelles sont les raisons qui expliquent la construction d'un si grand nombre de logements dans ce site exposé à la zone C du PEB ?

Il est à rappeler en premier lieu que la commune de Villiers-le-Bel est signataire du Contrat de Territoire de « Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France » depuis le 27 février 2014 qui prévoit la construction de 2004 logements sur 20 ans sur la ville.

Ce contrat de développement territorial a été révisé le 8 mars 2015 et a fait l'objet de plusieurs avenants, dont le numéro 2 qui a modifié son volet logement sur le secteur « Les Charmettes » pour une extension de ce secteur incluant le site de l'hôpital Adélaïde Hautval.

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)



Nouveau périmètre du secteur de Contrat développement territorial « Les charmettes » intégrant le site A.Hautval

C'est grâce à l'existence de ce dispositif, notamment l'article 166 de la loi ALUR et l'alinéa 5 de l'article 112-10 du code de l'urbanisme, qui introduit des droits à construire en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) qu'il est possible d'envisager des opérations de renouvellement urbain telle que ce projet afin de lutter contre sa dégradation et son obsolescence et éviter qu'il ne reste clos.

En effet l'aménagement de ce site s'inscrit depuis 2018 dans une volonté communale de privilégier une vocation mixte du site, avec une composante logements associés à des services de proximité et des activités ce qui nécessite de combiner restructuration des bâtiments existants mais aussi de créer de nouveaux logements.

La reconquête urbaine de la friche hospitalière de l'ancien hôpital est un projet d'envergure pour Villiers-le-Bel. Pour la municipalité, il s'agit de privilégier une vocation mixte du site, avec une composante logements associés à des services et équipements publics de proximité et des activités et de se saisir de cette transformation pour reconnecter l'est et l'ouest de la commune par la mise en réseaux des lieux de vies des quartiers résidentiels, les équipements et le pôle sportif. C'est aussi l'opportunité de réinterroger la mobilité aujourd'hui ankylosée, par la création d'un nouvel axe structurant est-ouest qui accueillera un BHNS et favorisera les modes actifs.

Villiers-le-Bel souhaite proposer une diversification de l'offre de logements, notamment en accession libre, en accession sociale et en locatif intermédiaire (sous condition de revenus notamment) afin de permettre d'accompagner le parcours résidentiel de ses habitants et de développer une offre attractive pour de nouveaux habitants.

S'agissant de la programmation de logements fixée par l'OAP, Villiers-le-Bel souhaite proposer une diversification de l'offre de logements sur le site, combinant, logements libres, logements locatifs intermédiaire (sous condition de revenus notamment) et logement social,.. afin de permettre d'accompagner le parcours résidentiel de ses habitants et de développer une offre attractive pour de nouveaux habitants. La ville, à travers les préconisations de ses différentes études urbaines, identifie un besoin de mixité sociale, qui passe par un enjeu de diversité de l'offre et de rééquilibrage en faveur du secteur privé notamment (le parc social représente plus de 52% des logements de la ville).

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)
Concernant, l'habitat locatif social, 66 des logements sociaux prévus concernent la reconstitution d'une offre qui avait été démolie sur le quartier DLM dans le cadre de projets de rénovation urbaine.

Enfin il faut rappeler que pour les services de l'Etat, le site était déjà habité jusqu'à la fermeture de l'hôpital, puisqu'il avait été identifié 119 unités d'habitations (1 unité pour 3 lits d'hôpitaux et 9 logements de fonctions).

Etant prévu qu'environ 40% du total de logements réalisées le seront dans des locaux réhabilités, c'est en priorité les locaux des bâtiments Aurore et Boréale, qui hébergeaient auparavant les lits d'hôpitaux, qui feront l'objet de ces opérations de réhabilitation/transformation.

De par ces éléments, il est permis d'affirmer que cette opération d'aménagement n'entraînera pas d'augmentation significative de la population exposée à la zone C du PEB et s'insère dans les objectifs chiffrés du contrat de développement territorial.

2.3 S'agissant de l'exposition au bruit

Quelles sont les prescriptions imposées aux règles de construction pour atténuer/supprimer les impacts sonores du trafic aérien ? Plan masse, orientation du bâti, normes de retrait, espaces verts, normes de construction des bâtiments, etc. ?

La modification introduit un nouveau secteur UC.cdt dans le plan de zonage permettant la construction d'opérations de constructions à usage d'habitation. Dans ce secteur les habitations doivent impérativement en respecter à minima une norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de 40 dB.

Par ailleurs l'annexe au règlement n°1 intègre un cahier de recommandations acoustiques en zone C du PEB.

2.3 S'agissant de l'exposition au bruit

-> Quelles dispositions seront mises en œuvre sur les aménagements de voirie, de circulation pour réduire les émissions sonores du trafic routier ?

L'OAP intègre des objectifs en faveur des mobilités douces et des transports collectifs contribuant à la réduction du trafic routier et des nuisances associés.

Dans les orientations écrites, sont attendues que l'axe central ou circulera le BHNS, soit aménagé de façon à dissuader le trafic de transit. Cette orientation vise ne pas entraîner un report trop conséquent de la circulation de l'avenue Pierre Séward sur le quartier de façon à limiter la fréquence de passage de véhicules.

Les attentes sur la réalisation d'une station bus pour le BHNS et de connexion piétonnes et cyclables avec les quartiers alentours, encourage à l'utilisation de ces modes de transports et incitera également à limiter les déplacements en véhicules individuels.

2.4 S'agissant de la circulation et du stationnement

Des règles sont imposées aux constructeurs pour le nombre de places de stationnement.
Quelles sont les mesures d'accompagnement projetées par la ville pour prendre en compte l'augmentation conséquente de déplacement des résidents et des activités générées par les nouvelles constructions ? Quels aménagements sont prévus ?

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

La pertinence du projet de reconversion du site s'est également faite au regard de la location privilégiée du site. Comme le souligne un habitant dans sa contribution, le site est situé au cœur de la ville, au plus près des transports du quotidien et de proximité (proximité avec le pôle multimodale de la gare de RER D Villiers-le-Bel -Gonesse - Arnouville), à proximité d'une piscine intercommunale et d'un parc des sports et des loisirs. Cette situation, associée aux aménagements prévus par l'OAP, incite aux déplacements du quotidien par modes actifs.

Le projet s'inscrit par ailleurs dans une démarche d'amélioration de l'offre de transports collectifs grâce à la desserte du BHNS qui permettra de relier le secteur du village à la gare du RER D. De plus la proximité du site avec la gare de RER D facilite les déplacements par modes actifs.

Par ailleurs, il n'est pas prévu de créer de connexion viaire carrossable jusqu'à l'Avenue Julia, en réponse avec les demandes des riverains pendant la concertation, qui craignaient un report de stationnement.

2.5 S'agissant de la bétonnisation et de la protection de l'environnement

Très souvent mal perçues, nos villes se densifient et se « bétonnent » pour faire face à une demande toujours plus forte de construction de logements. Villiers-le-Bel s'est considérablement urbanisée ces cinquante dernières années mais comporte encore environ la moitié de sa superficie non artificialisée.

Quelles mesures la commune pourrait-elle adjoindre à son PLU pour pérenniser la destination de ces espaces agricoles ou espaces verts et ne pas subir un mitage progressif ?

Le projet de modification s'inscrit en compatibilité avec l'orientation 5. A du PADD visant à « Contenir l'urbanisation et soigner les interfaces entre espaces bâtis et naturels ou agricoles ». Cette orientation affirme la nécessité de valoriser l'axe Nord/sud de la coulée verte et les plaines agricoles. Un objectif de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles s'accompagne :

- D'une consommation maximale d'espaces naturels et agricoles à hauteur d'environ 38 hectares est également inscrit.
- D'un maintien des lisières agricoles, forestières et les espaces naturels

En outre, l'objectif de limite d'urbanisation identifié au SCOT Roissy Pays de France est également rappelé.



Cartes du DOO – ScoT Roissy Pays de France

2.5 S'agissant de la bétonnisation et de la protection de l'environnement

Avec quels impératifs pourriez-vous compléter le PLU pour augmenter sensiblement les espaces verts et de respiration au cœur de ville et notamment dans les nouveaux quartiers ?

Sur le site de l'ancien Hôpital Adélaïde Hautval

Le contenu de la modification s'appuie sur les qualités du site et de son patrimoine végétal qui se distingue par son atmosphère de campus et la présence d'une grande diversité d'essences d'arbres de grande tige, arrivés à maturité.

Dispositions en faveur de espaces verts sur le Plan de zonage :

- Un Parc Paysagé et Ecologique Protégé est créé sur le futur jardin public en cœur du futur quartier. Cette protection assure une densité végétale et la non-artificialisation des sols tout en permettant des aménagements type sanitaires, petits équipements sportifs ou aires de jeux
- 24 arbres remarquables sont protégés, instituant un rayon d'inconstructibilité de 5 mètres autour de leur collet

Orientations en faveur de espaces verts des espaces verts dans l'OAP sectorielle :

- Orientation graphique visant la création d'un espace public/esplanade avec une composante arborée à la jonction avec le quartier des charmettes
- Orientation écrite visant la conservation/développement d'une trame d'espaces végétalisés sur les espaces réservés aux modes actifs (voies piétonnes, cours au sein des îlots privés,..)

Dans le cadre de l'OAP Charmettes Sud sur le site Noyer Verdelet, est prévu un traitement paysager de la frange Sud du site ainsi qu'une transition urbaine et paysagère avec le lotissement de la Grande Borne au Nord.

La municipalité a fait le choix de différer sur le long terme l'ouverture à l'urbanisation de la partie du site située au sud du prolongement de l'Avenue de Choiseul, accueillant le futur BHNS.

La ville souhaite que les futures évolutions du PLU qui rendront possible l'aménagement de cette partie du site, veillent à inclure la création d'espaces verts dans les futurs projets.

2.5 S'agissant de la bétonnisation et de la protection de l'environnement

Quelles dispositions seront imposées sur les implantations des nouveaux bâtiments pour favoriser les écoulements le long des axes de ruissellement lors d'épisodes pluvieux très conséquents, orientations, élévations, protections notamment des équipements en sous-sol?

La modification du PLU s'inscrit dans un contexte de mise en compatibilité du PLU avec le document du SAGE « Croult – Enghien – Vieille Mer », approuvé en janvier 2020.

Dispositions relatives à l'infiltration, l'évapotranspiration et le stockage des eaux pluviales.

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)

Pour favoriser la gestion des eaux pluviales, la modification intègre dans le règlement une disposition indiquant que tout projet doit rechercher le zéro rejet à minima des pluies courantes soit une lame d'eau de 8 mm en 24h.

Par ailleurs la ville entend répondre favorablement à la demande du SIAH qui indique dans son avis PPA que pour les événements pluvieux plus conséquents, le dimensionnement des ouvrages de stockage doit être basé sur une pluie de retour 50 ans définie **par un cumul de 60 mm en 6 heures** (et non 50 mm pour 4 heures).

Dispositions relatives à la gestion du risque de ruissellement

Le règlement du PLU contient une série de dispositions, à l'article 2, visant à encadrer l'implantation des constructions pour limiter le risque inondation le long des axes de ruissellement.

La mise à jour de la carte des axes de ruissellements résulte d'une demande du SIAH, en charge du SAGE, sur la base de l'étude Établissement des cartes des aléas d'inondation sur les bassins versants du Croult et du Petit Rosne dans le département du Val-d'Oise et sur le bassin versant de la Morée en Seine-Saint-Denis

Cette étude, réalisée pour le compte de la DDT du Val-d'Oise (95), a pour objet de fournir les éléments techniques et cartographiés qualifiant les aléas inondation débordement et ruissellement nécessaires au choix de l'élaboration ou non du PPRI des bassins versants du Croult et du Petit Rosne.

Cette étude comporte néanmoins certaines **incertitudes**, détaillées dans la le résumé de l'étude. La cartographie de l'aléa ruissellement a été réalisée d'après des méthodes analytiques basées essentiellement sur une analyse géomatique topographique (Exzeco) qui ne prend pas en considération **la pluviométrie** pour son application et de fait, aucun temps de retour n'est associé à la méthode. Il s'agit en tout et pour tout d'estimer une emprise maximale potentielle soumise au ruissellement.

Les limites de cette méthode sont notamment :

- Les données topographiques qui **ne prennent pas en compte les bâtiments** et donc induisent parfois un tracé incohérent de l'écoulement dans les secteurs urbanisés ;
- La non prise en compte des ouvrages de **décharge sous les remblais d'infrastructure**, qui tend à majorer la zone de stockage des ruissellements qui peut être observée à leur amont ;
- Dans les zones plates, la grande sensibilité des résultats à la hauteur de bruitage tend à sensiblement majorer les résultats ;
- La non-prise en compte **des réseaux d'assainissement et des ouvrages hydrauliques afférents**, ce qui introduit un biais sensible dans les secteurs très urbanisés où les ruissellements sont en premier lieu déterminés par la capacité de ces émissaires pluviaux ;
- La non prise en compte de la capacité d'infiltration des sols et des données pluviométriques, qui gomme les hétérogénéités spatiales de la productivité des différents sous-bassins versants au ruissellement.

De ce fait, les axes de ruissellement cartographiés sont donc des axes potentiels et non avérés qui ne peuvent pas servir de source de donnée unique pour l'élaboration de prescriptions réglementaires et qui doit impérativement être complété par des études hydrauliques plus poussées, intégrant notamment les caractéristiques des sols et les systèmes de gestion pluviale.

Dans ces circonstances **la municipalité propose que les dispositions relatives au risque inondation par ruissellement (article 2) soient uniquement applicables dans la mesure ou les réseaux et aménagements de collecte et d'assainissement, ne seraient pas suffisant pour gérer les eaux issues**

Enquête publique portant sur la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) (N° E25000032/95)
de ces ruissellements. Il est également proposé d'appliquer ces dispositions dans les zones nouvellement concernées par des axes de ruissellement (UA, UG, UI).

2.6 S'agissant de l'emploi

Il est constaté que plus de 80% des résidents de Villiers-le-Bel travaillent en dehors de la commune. *Quelles seraient les dispositions que le PLU pourrait intégrer pour redynamiser la création d'emplois ?*

Sur la partie Ouest du site de l'ancien Hôpital Adélaïde Hautval, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France explore dans le champ de l'économie social et solidaire, la mise en place d'un programme potentiellement générateur d'emplois qui pourrait inclure des activités en lien avec la transformation alimentaire, ainsi que des actions de sensibilisation et de formation autour des pratiques alimentaires.

A cet effet, la partie Ouest du site est reclassé en zone UX à destination d'activités. L'OAP vient préciser le souhait d'y voir se développer un programme socio-économique adaptée aux besoins du territoire.

Ce projet est en cours de définition et sa temporalité n'est pas établie.

Enfin, afin de permettre le développement de services et éventuellement de commerces de proximité, répondant à une économie résidentielle, le règlement de la zone UC.cdt est modifié pour autoriser dans l'OAP sectorielle, les sous destinations « commerces et activités de service » et les « autres équipements recevant du public ».