

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE de Val d'Oise

COMMUNE de Villiers-le-Bel

Direction Départementale
des Territoires
S.U.A.D.

26 AVR. 2024

ARRIVÉE

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Expropriation

relatif à : au projet de renouvellement urbain
sur le site du "Village", mise en œuvre dans
le cadre de la zone d'aménagement concerté du
Village (ZAC) à Villiers-le-Bel

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête relative à :

au projet de renouvellement urbain sur le site dit du "Village", mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC) à Villiers-le-Bel. Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcelaire conjointe, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

En exécution de l'arrêté du n° 2024-17611

de Monsieur le préfet de Val-d'Oise

je, soussigné(e), M. François DEUERCQ Commissaire-Enquêteur

ai ouvert, ce jour, le présent registre coté et paraphé, contenant 24 feuillets, pour recevoir pendant une durée de :

33 jours, du 26 février au 29 mars 2024

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

_____ de _____ à _____ et de _____ à _____

_____ de _____ à _____ et de _____ à _____

_____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les observations du public.

A Villiers-le-Bel

le 25/02/24

signature

Première journée de permanence

le 26/02/2024 de 9h00 à 12h00 et de _____ à _____

1 - Observations de M⁽¹⁾ Mme Della Mega Michèle (LITUSA)

J'ai de ce dernier 25660 Janville parcelle 16 128 parcelle Barbier Villiers le Bel.

Suite à mes différents correspondances, je souhaite poursuivre la demande d'en accord amiable, le plus rapidement possible, afin de se mettre d'accord sur le prix de vente.

Enquête Parcelaire

(1) Pour prendre en considération vos remarques, il vous est conseillé de préciser vos noms et coordonnées

FD

le 7/03/2024

de 14h à 17h00

Deuxième journée
de permanence.

M. M^{re} GARCIA. 24 Rue Gambetta Vle Red.
Box n° 19. N° du Plan Parcelaire 10 -

Nous souhaitons avoir un accord à l'amiable
avec GLA pour l'acquisition de votre box.
Nous ferons un courrier à GLA dans ce sens là.

le 16/03/2024

de 9h à 12h00

Troisième journée
de permanence.

Aucune observation sur le registre papier.

le 20/03/2024

de 14h à 17h00

quatrième journée
de permanence

~~~~~~~~~  
M. NOVALES Alexandre 8 rue de Barbise  
Parcelle 602.

Je souhaite avoir une servitude de passage  
au niveau de l'ilot 3, depuis la rue du  
Premier pour accéder à mon domicile et garer  
ma voiture sur mon terrain dans un box existant

Re 25/03/24

Enquête parcellaire

pièce 1

Catherine FERNEZ  
2024  
7 ruelle des Pâtisseries  
95400 VILLIERS-LE-BEL

tél : 0681534530  
stella456@orange.fr

DECLERQ

Village

BEL

Eaubonne, le 14 mars

Monsieur François

Commissaire enquêteur  
DUP de la ZAC du

Mairie de VILLIERS-LE-

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je suis nu-propriétaire de la parcelle AT 425 - Famille FERNEZ - sise 7 ruelle des pâtisseries, qui a été incluse, dès les premières études, dans le périmètre de la ZAC créée pour la rénovation du Village.

De 2018 à 2020, pendant la période de concertation préalable, je tiens à souligner que ni la Mairie, ni Grand Paris Aménagement (GPA) n'ont jamais contacté aucun des propriétaires de la parcelle. C'est finalement un voisin qui nous a alertés en 2020. Trop tard ! Le plan-masse général du projet était déjà établi et notre parcelle irrémédiablement vouée à disparaître, pour réaliser un projet de construction de logements et un passage vers la rue Gambetta.

Il n'a donc jamais été tenu compte que la maison est occupée, depuis 70 ans, par ma mère qui est âgée de 90 ans et parfaitement autonome.

Compte-tenu de son âge, c'est un scandale qu'on veuille l'exproprier, si elle ne se plie pas aux exigences de l'Utilité Publique.

D'autant plus que nous avons déjà subi l'expropriation de la moitié de la parcelle d'origine pour la réalisation du parking de la Mairie, et ce, malgré des années d'opposition par L'Association de Défense des

Suite Pièce 1

Habitants de Village de Villiers-le-bel.

Si nous avons été contactés dès 2018, il aurait sûrement été possible d'organiser un phasage du projet pour notre parcelle. Mais bien au contraire, depuis que nous nous sommes fait connaître par GPA, ils cherchent à acheter notre bien le plus rapidement possible, à un prix ridicule. Et ils ont mis en avant leur droit de préemption, en 2023, pour nous empêcher de réaliser la promesse de vente que nous avons signée avec un promoteur : celui-ci était tout à fait disposé à préparer un projet de construction conforme aux normes de la ZAC !! Et son prix d'achat était presque le double de celui offert par GPA.

Donc je m'oppose formellement à ce projet imposé par GPA, en totale ignorance de situations réelles et sociales des habitants historiques du Village.

Leurs disparitions n'aideront pas à la revalorisation du Village, comme c'est le but de la Mairie. Le Village a déjà perdu tous ses commerces et services (Poste, banques...) traditionnels au profit de commerces répondant aux besoins d'une "nouvelle population", la même qui s'installera dans les nouveaux bâtiments de la ZAC (cf. les derniers projets construits dans la commune).

En conclusion, je vous demande, Monsieur le Commissaire enquêteur, d'examiner particulièrement le cas spécifique de notre parcelle (AT 425)

Respectueusement.

Catherine FERNEZ.

Series of horizontal lines for writing or stamping.

Le 28-03-2024

Mr LAMARRE Claude

1 rue Louise Michel

95400 Villiers-le-Bel

Deposé ce jour

Avis sur les enquêtes conjointes du PLU et d'utilité publique en 3 pages

Avis sur les enquêtes conjointes du PLU et d'utilité publique concernant la parcelle AT 163 en 2 pages

Une demande d'envoi des documents de l'enquête 1 page

une lettre indiquant ma qualité de propriétaire de la parcelle AT 163 1 page

Mr LAMARRE Claude  
1 rue Louise Michel  
95400 Villiers-le-Bel

pièce 2

Enquête parcellaire  
pages 4, 5 et 7

## AVIS SUR LES ENQUETES CONJOINTES DE MODIFICATION DU PLU ET D'UTILITE PUBLIQUE DE LA ZAC DU VILLAGE DE LA COMMUNE DE VILLIERS-LE-BEL

Ces avis sont formulés de telle sorte qu'ils puissent permettre à toute personne physique ou morale qui le jugerait utile de s'en prévaloir pour intenter des recours contentieux.

En premier lieu nous contestons la légalité et la légitimité du déroulement de cette enquête au profit de Grand Paris aménagement pour les motifs qu'il agit en tant qu'opérateur privé ayant acquis des propriétés sur le périmètre de la ZAC pour s'introduire dans le processus de révision du PLU et d'utilité publique. Le PLU est un document d'urbanisme d'une commune mis en œuvre par des élus de cette commune consécutivement à un mandat électoral qui leur a été confié par les électeurs et engage leur responsabilité à leur égard, ceux-ci ayant la faculté de les sanctionner aux prochaines élections. Or Grand Paris aménagement est dirigé par des personnes non élues représentant tout un ensemble de communes n'ayant rien à voir avec la commune de Villiers-le-Bel et à qui on attribue le pouvoir de gérer les affaires de la ville de Villiers-le-Bel. Ce déni de démocratie est contraire au principe même de l'enquête publique qui veut que l'on demande aux habitants concernés leur avis mais non pas au profit d'institutions dirigées par des personnes qui ne le sont pas. Ce transfert de compétences a pour objet de la part des élus de se soustraire à toute responsabilité et à tous recours de la part de leurs concitoyens communaux.

Nous demandons donc l'annulation des enquêtes de révision du PLU et d'utilité publique de la ZAC du Village et le rejet de la modification du PLU et de l'utilité publique du projet.

En second lieu les enquêtes conjointes de révision du PLU et d'utilité publique tendent à confondre les règles d'urbanisme définie par le PLU et leur application dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique de telle sorte que l'on puisse introduire dans la révision du PLU des règles qui vous arrange bien dans le cadre d'un projet d'utilité publique. Ce qui devrait être la conséquence de règles d'urbanismes modifiées en devient la cause. On trouve dans les documents d'enquête nombre de justifications de règles d'urbanisme par des choix d'urbanisme sans toujours savoir si ces choix pourront être modifiés par la suite grâce à des règles moins contraignantes qu'on ne le croit. Nous demandons donc l'annulation de ces deux enquêtes pour cause de confusion entre règles d'intérêt général et utilité publique et le rejet de la modification du PLU et de l'utilité publique du projet.

En troisième lieu les règles d'urbanisme du PLU sont parfois contradictoires ou incompatibles de sorte qu'il sera aléatoire ou arbitraire de les appliquer, toute interprétation hasardeuse, tout recours source de confusion.

Nous demandons le rejet global de ce projet de modification du PLU.

En quatrième lieu la ZAC du village se situe dans l'axe des pistes d'envol et d'atterrissage de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle. Or le trafic aérien qui avait baissé pendant les confinements dus au Covid19 est revenu à son niveau antérieur et il ne va cesser de croître malgré les bonnes intentions affichées de le voir stagner ou diminuer pour cause d'émission de CO2 pour probablement doubler d'ici à 2050. La France ayant besoin de l'apport touristique pour équilibrer ses comptes, il y a tout lieu de penser que rien ne sera fait pour aller à l'encontre de cette évolution.

Cet accroissement de trafic va obliger ADP à utiliser les pistes parallèles de Roissy pour maintenir l'écart de sécurité entre deux avions à l'atterrissage et à l'envol. Cette situation va accroître les risques d'accidents notamment de collision en vol ou d'écrasement au sol en cas de panne ou de déficience technique ou humaine. Les continuel incidents de contrôle aérien dont certains relatés récemment mettent en évidence ce risque. La ZAC du village qui se situe entre deux couloirs aérien mais surtout dans l'axe des anciennes pistes qui seront réutilisées régulièrement avec l'augmentation du trafic est une négation du principe de précaution. Il s'agit même pour ses futurs habitants d'une mise en danger de la vie d'autrui. Ce risque n'est pas pris en compte dans les documents présentés à l'enquête publique qui l'ont totalement occulté. Nous demandons donc l'annulation des enquêtes de révision du PLU et d'utilité publique pour ce motif et le rejet de la modification du PLU et de l'utilité publique du projet. Il va de soi que toute personne qui aurait approuvé ces documents en ignorant ce risque accidentogène engagerait sa responsabilité dans la chaîne causale d'un futur accident.

En cinquième lieu il faut noter l'exposition des futurs habitants de la ZAC du Village aux nuisances sonores et de pollution. La logique de l'exclusion de nouvelles constructions à ces nuisances alors que l'on a constaté leurs effet sur les populations actuellement installées dans le périmètre de leur production voudrait que l'on n'y expose pas de nouvelles victimes. Fermer les fenêtres pour les éviter ou les minimiser revient à imposer aux futurs habitants un mode de vie confiné qu'ils n'auront pas choisi, qu'ils devront subir et qu'ils ne respecteront pas car nul ne peut s'enfermer de son plein gré dans une bulle. Ces nuisances vont s'accroître avec le trafic aérien. Les habitants situés dans l'axe des pistes se plaignent de la suie provenant de la combustion des carburants aériens qui s'accumulent à l'intérieur des habitats. Donc construire dans ce secteur consiste au mépris des constats de nuisance et des futurs habitants à y exposer de nouvelles personnes. Cette situation n'est pas prise en compte dans les documents présentés à l'enquête. Nous demandons donc le rejet de la modification du PLU et de l'enquête d'utilité publique pour ces motifs et l'annulation des enquêtes qui les portent.

Sixièmement, l'artificialisation des sols est un sujet évacué ou embrouillé. Aucune compensation n'est prévue. La végétalisation des toitures et façades n'empêche pas l'imperméabilisation des sols. En 2003 la sécheresse a provoqué une déshydratation des sols qui a créée des perturbations dans les fondations de l'église Saint Didier qui a commencé à déstabiliser la structure du bâtiment. Il n'est qu'à observer l'intérieur de l'église pour s'apercevoir que la structure s'est déportée au fil du temps vers la droite avec la présence d'une colonne qu'il a fallu renforcer jusqu'à lui donner un angle oblique et non plus vertical. La construction de bâtiments collectifs massifs et le revêtement imperméable de certains sols pourraient perturber ses fondations au point de mettre en danger l'édifice. Il faut noter qu'avec le réchauffement climatique constaté actuellement les nuisances constatées dans le passé risques de ressurgir avec une aggravation due aux constructions projetées. Artificialisation des sols et risques aggravés pour un bâtiment historique conduisent à rejeter ce projet de ZAC et son caractère d'utilité publique

Septièmement, Le caractère historique du village voudrait que l'on n'y construise qu'un habitat individuel ou de maisons partagées ce qui n'est pas envisagé ici. Ceci afin de ne pas déstabiliser les sols pour les raisons précédemment évoquées mais aussi pour respecter l'harmonie du village. Nous proposons la réfection et la reconstruction avec une recherche esthétique maison par maison de l'habitat existant. Tout habitat collectif devra être proscrit. Ceci correspond à une demande d'habitat individuel qui n'est plus pris en compte dans cette commune et qui permettrait d'y maintenir une diversité d'habitat. Cet aspect n'étant pas pris en compte dans le projet de modification du PLU et l'enquête publique nous demandons de les rejeter.

Huitièmement, nous contestons qu'une étude d'impact soit considéré comme non nécessaire. Un simple diagnostic visuel des arbres a été réalisé en mai 2021, ce qui est insuffisant. Le projet et les



documents d'enquête ne mentionne pas les arasements d'arbres antérieurement réalisés et qui ont pu l'être de manière abusive de sorte que le constat actuel a été dénaturé et doit être considéré comme invalide. Les constats sur les espèces protégées s'il ont été réalisés sur un environnement modifié voire détruit en partis ne sont évidemment pas valide. Pour ces raisons nous demandons le rejet des modifications de PLU et de l'utilité publique du projet pour cause de dissimulation partielle d'informations et modification des conditions de réalisation des observations effectuées.

Neuvièmement, ce mercredi 27 mars 2024 les documents concernant la révision du PLU ne sont plus disponibles en ligne. Il n'est donc plus possible d'émettre d'avis circonstancié ni de préciser ceux déjà formulés. Seul les documents concernant la DUP le sont, ce qui est insuffisant compte tenu de l'imbrication des deux procédures.

En conséquence nous demandons l'annulation des ces deux procédures.



C.LAMARRE

Mr LAMARRE Claude  
1 rue Louise Michel  
95400 Villiers-le-Bel

AVIS SUR LES ENQUETES CONJOINTES DE MODIFICATION DU PLU ET D'UTILITE  
PUBLIQUE DE LA ZAC DU VILLAGE DE LA COMMUNE DE VILLIERS-LE-BEL  
concernant la parcelle AT 163

Il faut noter que les documents concernant cette parcelle sont alternativement présents ou absents des différentes phases d'étude du projet notamment dans les chapitre 2.2 et 2.4 . Or une partie de la ZAC qui est ignorée au gré des investigations ne peut être considérée comme partie intégrante du projet.

Nous demandons donc l'exclusion de la ZAC et des enquêtes, les parcelles AT 163 et AT 164.

Par ailleurs le projet dissocie sur la parcelle AT 163 la maison d'habitation à rénover et les hangars destinés à la construction. Or ces deux parties constituent un ensemble architectural indissociable. Il s'agit de la plus ancienne ferme de la commune dont la ville feint d'ignorer l'intérêt alors qu'elle a répertorié un temps des maisons au caractère commun dont une situé rue Louise Michel. C'est la dernière ferme du village qui mérite de subsister a titre de témoignage de son passé.

Elle est le siège d'une activité agricole encore actuellement qui a vocation à se développer vers une activité biodynamique et est absolument nécessaire à cette activité notamment pour lui servir de base logistique pour y conserver son matériel d'exploitation et y promouvoir ses activités de commercialisation,conservation et conditionnement des fruits et légumes et des céréales bio puisqu'on ne dispose à proximité d'aucune coopérative bio. Toute installation sur parcelle de terre est exclu compte tenu des intrusions et prédatons systématiques sur des bâtiments isolés. L'habitation sur site garanti une surveillance constante et l'environnement habité une dissuasion.

Cette activité de production est nécessaire aux activités de commercialisation directe que nous développons pour lui attribuer un caractère authentique que ne reflètent pas les actuels magasins de revente de produits bio qui ne produisent pas. Elle est nécessaire pour fournir à la clientèle des variétés et des espèces que la filière bio ne veut plus produire. Exproprier ces bâtiments c'est irrémédiablement annihiler ces projets provoquant par la-même un préjudice irrémédiable. Changer de site avec tous ses problèmes de déménagement, de réorganisation, de coût, de perte de temps est exclu et condamnerait inexorablement l'ensemble des activités.

Par ailleurs cette base logistique a une vocation d'entraînement pour de jeunes agriculteurs qui n'ont pas l'expérience d'une agriculture productive et spécialisée qui permette de fournir des produits bio à des prix abordables pour les consommateurs, objectifs nécessaires pour répondre à la désaffection à l'égard des produits bio. Elle devra permettre également la mise en commun de moyens trop coûteux pour une utilisation réservée à des petites surfaces.

Ces bâtiments sont l'objet d'un projet de rénovation malgré les obstructions passées de la municipalité qui sont responsables de son état actuel.

L'expropriation de ces bâtiments constituerait une entrave à la liberté d'entreprise et du commerce.

Nous demandons donc l'exclusion de la parcelle AT 163 du périmètre de la ZAC, de la modification du PLU et de la procédure de DUP.



C.LAMARRE

Mr LAMARRE Claude  
1 rue Louise Michel  
95400 Villiers-le-Bel

ENQUETES CONJOINTES DE MODIFICATION DU PLU ET D'UTILITE PUBLIQUE DE LA  
ZAC DU VILLAGE DE LA COMMUNE DE VILLIERS-LE-BEL

Nous demandons l'envoi des documents d'enquête de révision du PLU et de DUP et d'enquête  
parcellaire de la commune de Villiers-le-Bel réalisée du 26 février 2024 au 29 mars 2022.

En vous remerciant,



C.LAMARRE

Mr LAMARRE Claude  
1 rue Louise Michel  
95400 Villiers-le-Bel

DUP ZAC DU VILLAGE  
VILLE DE VILLIERS-LE-BEL  
REGISTRE PARCELLAIRE

Je vous prie de bien vouloir enregistrer que je suis propriétaire de la parcelle AT 163 et de bien vouloir m'envoyer tous documents concernant ce bien.

En vous remerciant,



C.LAMARRE



Le 29 mars 2024 de 14h à 17h00 cinquième journée de  
permanence

Richard Okiseu 14 Bis Rue Gambetta

AT 90 N° 8 du plan parcellaire

Suite à nos différents contacts  
à votre visite et conseil

experteur ce jour nous

souhaitons votre retour par

rapport à nos courriers mails

et rendez vous parses et

souhaitons l'encourager des

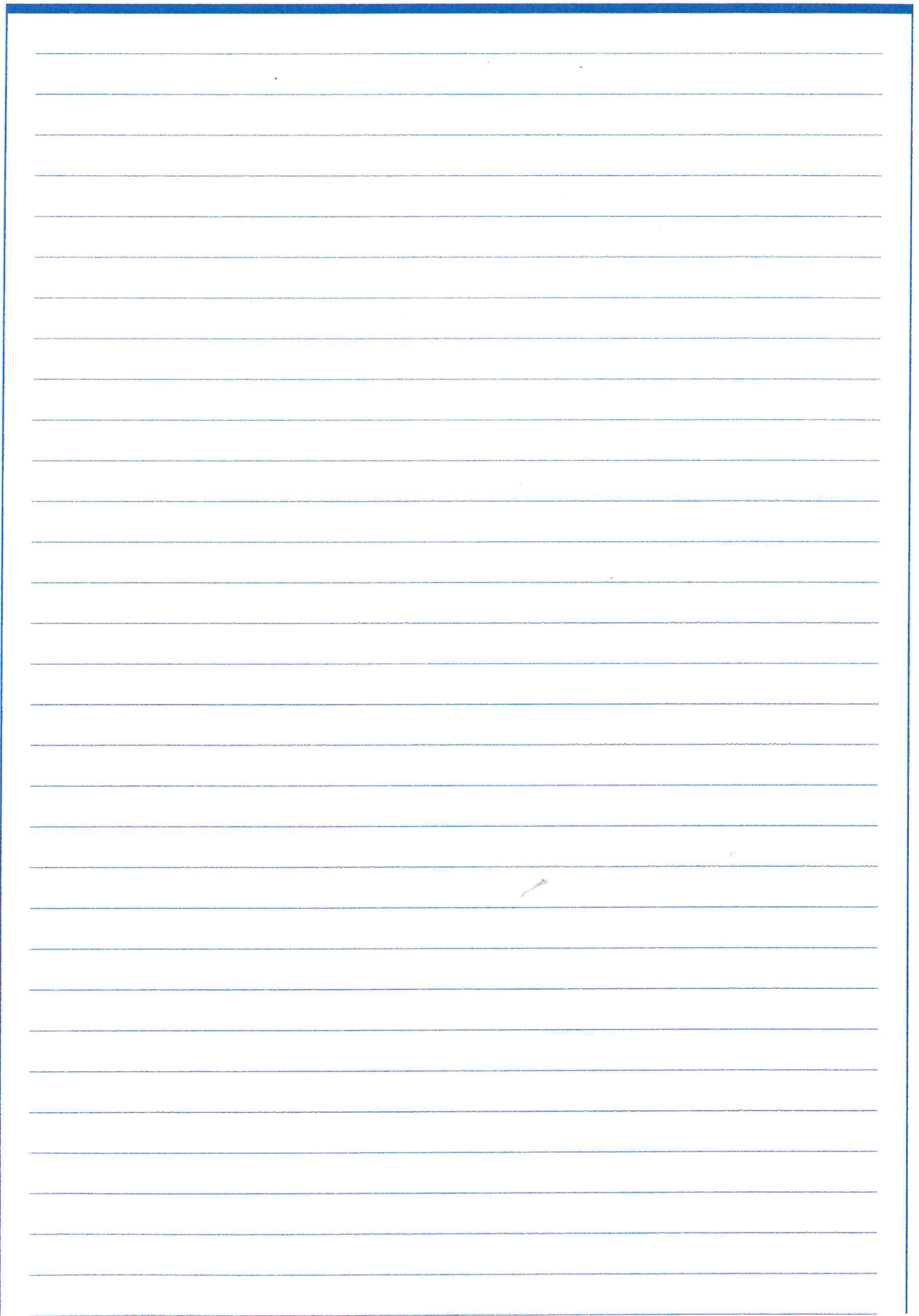
responsables de G.P.H dans

la perspective d'un accord amiable

eventuel. et en tous cas

d'un vrai point d'étape

Enquête parcellaire





Le 29 mars 2024 à 17 heures 00,

Le délai d'enquête étant expiré,

je, soussigné(e), M DECLERCQ Commissaire enquêteur

déclare clos le présent registre qui a été mis à la disposition du public pendant 33 jours consécutifs,

du 26 Février 2024 au 29 mars 2024

de 9h heures à 17h heures

et de \_\_\_\_\_ heures à \_\_\_\_\_ heures

Les observations ont été consignées au registre par 6 personnes (pages nos 1 à 6 ).  
papier

En outre, j'ai reçu 2 lettres ou notes écrites qui sont annexées au présent registre :

1. - Lettre en date du 14/03/2024 de Mme Fernez  
depose au registre le 25/03/2024

2. - Lettre en date du 28/03/2024 de M. LAMARRE  
4 lettres en une seule pièce,

3. - Lettre en date du \_\_\_\_\_ de M. \_\_\_\_\_

4. - Lettre en date du \_\_\_\_\_ de M. \_\_\_\_\_

5. - Lettre en date du \_\_\_\_\_ de M. \_\_\_\_\_

signature







Le présent registre ainsi que les 2 pièces  
qui y sont annexées et le dossier d'enquête sont adressés par mes soins,

le \_\_\_\_\_  
à M. me BEKHADRA DDT Préfecture du Val d'Oise Cergy

*Voir mentions de clôture en page 17.*

**Rapport et conclusions de l'enquêteur sont annexés au présent registre**