

# D'URBANISME

# Plan Local

## De Villeparisis

### 3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

(OAP)

Approbation du PLU révisé soumis à délibération  
du Conseil Municipal en date du 15 mai 2019

*Mises à jour du document :*  
Modification n°1, approuvée le 5 mars 2024

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

# **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

## **L'objet et la portée des orientations d'aménagement**

Au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, pièces rendues obligatoires par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), du 12 juillet 2010, le Plan Local d'Urbanisme prévoit, dans le respect des orientations générales définies dans le PADD, les quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le principal objectif poursuivi par les OAP est mis en avant les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme. « *Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* ».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de compléter le dispositif réglementaire du PLU en donnant les grandes lignes d'aménagement sur des secteurs à enjeux. Elles contiennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et permettent de définir un programme, un cadre d'intervention pour les opérations à venir.

L'OAP oriente un projet de manière qualitative en proposant des orientations plus ou moins précises. Elle édicte ainsi des principes d'aménagement qui peuvent concerner divers éléments : trame viaire, aménagement d'espaces publics, traitement paysager, création d'accès, etc.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont complémentaires aux dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur.

Le Code de l'Urbanisme (article L.152-1) instaure un lien de compatibilité entre les travaux, les opérations d'aménagement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation. En effet, les OAP sont juridiquement opposables aux tiers. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisées dans les secteurs concernés ne peuvent pas être contraires aux orientations d'aménagement retenues, et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou du moins ne pas les remettre en cause.

Les opérations d'aménagement et de construction à venir doivent donc être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Ce dossier présente les Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues sur la Ville de Villeparisis. L'explication des choix retenus pour établir les OAP fait l'objet d'une partie indépendante (*Cf. Rapport de présentation : les explications des choix retenus*).

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## Les 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues :

- Une nouvelle zone d'activités pour un dynamisme économique local renforcé ..... p 7
- La place du marché : une polarité confortée ..... p 12
- ZOOM - Îlot friche commerciale (ancien site Leclerc)..... p.16
- Conforter le noyau historique du Vieux Pays au cœur d'un axe est-ouest valorisé ..... p 18
- ZOOM - Ilot du centre commercial du Parisis ..... p.24
- ZOOM – Ilot Jaurès ..... p.26
- La trame verte et bleue villeparisienne ..... p 28

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## Une nouvelle zone d'activités pour un dynamisme économique local renforcé

### ■ Présentation du périmètre

Ce périmètre de 9,5 ha se situe entre la francilienne (A104) et la zone d'activités de l'Ambrésis.

### ■ Contexte et enjeux

Le développement économique est un enjeu majeur pour la Ville de Villeparisis. Or, les zones d'activités existantes comptent peu de disponibilités foncières pour développer de nouvelles activités.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) portée sur ce secteur vise à **définir un cadre d'aménagement pour la création d'une nouvelle zone d'activités**, prenant notamment en compte les questions d'accessibilité et de développement durable afin de **limiter son empreinte environnementale**.

Les objectifs sont de **renforcer le poids, l'attractivité et la compétitivité du tissu économique, tout en offrant de nouveaux emplois aux villeparisiens**. Il s'agit en effet de **rééquilibrer le rapport emplois / actifs**, très déséquilibré (0,41), de **réduire le taux de chômage**, mais également de **rapprocher les emplois des actifs** Villeparisiens pour limiter les déplacements domicile-travail qui contribuent en grande partie aux émissions de polluants en Île-de-France.

La création de cette zone d'activités implique également **des enjeux environnementaux et la prise en compte du développement durable** afin de :

- **limiter au maximum l'empreinte écologique et les impacts environnementaux ;**
- **favoriser l'insertion paysagère**, notamment pour les parties visibles depuis l'A104 et la RD 84c ;
- **favoriser les modes doux et les espaces pacifiés.**

L'aménagement de cette zone doit également prendre en compte les contraintes qui la grèvent : canalisation gaz, lignes électriques très haute tension du réseau stratégique Île-de-France, proximité avec l'A104, classée route à grande circulation.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## ■ Les orientations d'aménagement

Le périmètre délimité pour la création de la zone d'activités est une zone à urbaniser à long terme. Elle est classée en zone 2AUi. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU. Cette modification pourra intervenir après la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble intégrant toutes les contraintes qui impactent la zone.

### En matière de risques et nuisances

- L'aménagement de cette zone doit prendre en compte les contraintes liées aux lignes électriques très haute tension du réseau stratégique Île-de-France et à la canalisation gaz, qui restreignent les possibilités de construire (Cf. règlement).
- L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la mise en eau de l'extension de la station d'épuration de Villeparisis / Mitry ou à la mise aux normes de la station existante.
- Les constructions à destination d'équipements scolaires, d'établissements de santé et à destination des personnes âgées sont interdites.
- Toutes les constructions et installations doivent respecter un recul de 100m, comptées à partir de l'axe de l'A104, classée route à grande circulation, à l'exception de celles mentionnées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme.
  - > Pour se soustraire au recul de 100m, une étude type « Amendement Dupont » (L.111-8 CU) doit être réalisée et annexée au PLU. Cette étude devra définir clairement les prescriptions à suivre en matière de risques, nuisances, paysages et sécurité.

### En matière de développement économique :

- **Vocation** : Les activités autorisées sont :
  - **Les activités du secteur secondaire et tertiaire.** Toutefois, les entrepôts sont autorisés à condition qu'elles accompagnent une activité commerciale, artisanale ou industrielle présente sur le même terrain et qu'elles n'en constituent pas la destination caractérisant l'activité principale entrepôts liés à ces activités.
  - **Les commerces et activités de services (à l'exception de l'hébergement hôtelier qui est interdit) ;**
  - **Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;**
  - **Les logements**, s'ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée et si elles sont intégrées au volume de la construction principale à usage d'activités.

### En matière d'environnement :

- **Favoriser un développement limitant les impacts environnementaux**

**Principes d'aménagement généraux** : Les aménagements et constructions devront rechercher à :

- **Utiliser des énergies renouvelables ;**
- **Utiliser des matériaux biosourcés.** Il s'agit de matériaux dont les origines premières sont d'origine végétale ou animale. Ils présentent de grandes qualités en isolation et en structure.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

Les matériaux biosourcés représentent une alternative écologique aux standards de la construction (ex : laine de chanvre, béton de chanvre, laine végétale, ou animale, liège, bois, ouate de cellulose...). Il s'agit de favoriser des matériaux de constructions limitant les déperditions de chaleur et les émissions de gaz à effet de serre ;

- **Végétaliser les aires de stationnement** (publics et privés), notamment par l'installation de systèmes alvéolaires (revêtements engazonnés, graviers, en sable) permettant l'infiltration des eaux pluviales. Il devra également être mis en œuvre des procédés de récupération des eaux de surfaces pour un prétraitement avant rejet dans les réseaux collecteurs ;
- Mettre en place des **systèmes facilitant le tri sélectif** ;
- **Favoriser une gestion économe de la ressource en eau** par la mise en place de système de récupération des eaux pluviales, qui pourront par exemple servir à l'entretien des espaces verts ;
- **Maîtriser les débits de rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel et le réseau d'assainissement** : La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

Afin d'éviter la saturation des réseaux, dès leur conception et au maximum, les aménagements devront intégrer des dispositions techniques dites « alternatives » et de gestion à la parcelle limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, ...) et retardant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, ...). **Il s'agit d'atteindre l'objectif de « zéro rejet » d'eaux pluviales.** Les techniques d'infiltration seront à privilégier. Toutefois, la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle sera étudiée en fonction de la nature des sols (gypse) et du risque de pollution liée à chaque type d'activités économiques.

- L'utilisation d'espèces locales pour toutes les plantations et aménagements paysagers est à privilégier. Les espèces végétales invasives sont à proscrire. (Cf. listes en annexe du règlement).

#### **Orientations d'aménagement spécifiques :**

- **Récupération des eaux pluviales :**

- Un ou des **bassins de récupération des eaux pluviales** devront être aménagés. Ils devront faire l'objet **d'aménagements paysager**, ce qui participera à la qualité paysagère du site. Un système de **noues paysagères végétalisées** permettra l'acheminement des eaux pluviales jusqu'aux bassins.

#### **En matière de paysage :**

- **Favoriser l'insertion urbaine et paysagère**

#### **Principes d'aménagement généraux :**

- **Aménager des espaces verts** en accompagnement des constructions, notamment en limite avec l'espace public ;
- **Favoriser la végétalisation des constructions** (murs pignon, toitures végétalisées), en particulier celles visibles depuis l'A104 et la RD 84 ;
- **Les aires de stationnement** extérieures devront faire l'objet d'un **traitement paysager de qualité et devront être plantés** ;
- **Les transitions entre la zone d'activités et son environnement devront être traitées** par des aménagements paysagers.
- **Garantir un effet de façade urbaine sur la RD 84c.**

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

### Orientations d'aménagement spécifiques :

- **Insertion paysagère :**
- **Les façades tournées vers la voie de desserte du terrain et celles orientées vers la Francilienne (A 104) devront être traitées comme des façades principales.**
- **Le pourtour du site devra faire l'objet d'un traitement paysager avec des espaces verts et des plantations arbustives ou arborées.** Le schéma suivant repère les talus plantés en frange desquels doivent être aménagés des espaces verts pour étoffer et qualifier le retrait des constructions par rapport à l'A 104, sur une profondeur minimale de 5 mètres. Ces espaces de transitions paysagères pourront accueillir un système de noues paysagères permettant de capter les eaux pluviales et de les acheminer jusqu'à un bassin.

### **En matière de mobilité :**

- **Favoriser l'accessibilité**

### Principes d'aménagement généraux :

- L'aménagement du site est guidé par un principe d'ouverture. Le projet doit permettre **d'ouvrir le site en créant de nouveaux cheminements.**
- Favoriser le **partage modal** des voies de circulations aménager à l'intérieur de la zone : les aménagements de liaisons douces devront être favorisés sur le site. Il s'agira d'être vigilant sur les aménagements permettant l'accès à la zone d'activités, de façon à éviter toute perturbation inconfortable ou dangereuse pour les circulations vélos.
- **Prévoir la desserte par le réseau de bus.** Le réseau de bus devra être réétudié afin d'assurer la desserte de cette nouvelle zone ;
- Prévoir des **espaces réservés au stationnement des vélos**, par terrain ou mutualisés (en fonction de l'aménagement du site). La proximité des bâtiments sera recherchée. De plus, ces espaces devront être couverts, sécurisés et facilement accessibles.

### Orientations d'aménagement spécifiques :

- **Accès véhicules (principes de desserte par voirie) :**
- **Le site est desservi en partie centrale par le passage de bretelles d'accès à l'A104 (Francilienne).** À ce jour seule la bretelle permettant une sortie depuis le Nord est réalisée. Il est attendu la réalisation de la bretelle d'accès vers le Sud pour compléter la desserte, qui permettra un meilleur fonctionnement, non seulement de ce site d'activités, mais également de l'ensemble des zones économiques de Villeparisis et des communes proches, en réduisant le nombre de véhicules traversant les quartiers de la ville.
- **Les accès à la zone d'activités pourront se faire sur les différents axes. Il est prévu un accès à l'ouest (RD 84c) et un accès par la rue de l'industrie. La voie reliant ces deux accès constituera la voie principale de desserte.**
- **Des espaces de stationnements poids-lourds seront aménagés sur l'espace collectif à l'intérieur de la zone. Leurs localisations seront privilégiées au sein des couloirs de passage des lignes électriques stratégiques matérialisés sur le plan de l'OAP et le plan de zonage.**

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024



**En matière de développement économique**

- Activités économiques à développer
- Site à requalifier pour de l'activité économique
- Limite de la marge de recul de 100m depuis l'axe de l'A104

**En matière de mobilité**

- Principe d'accès à la francilienne
- Principe d'accès à la zone d'activités
- Principe de liaison avec la RD 309
- Principe de liaison douce

**En matière de paysage / d'environnement**

- Traiter les transitions par des aménagements paysagers
- Lignes électriques très haute tension (400 000 volts)
- Lignes électriques très haute tension (225 000 volts)
- Couloir de passage des lignes électriques stratégiques
- Canalisation gaz (à titre indicatif)

Accusé de réception en préfecture  
 077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
 Date de télétransmission : 07/03/2024  
 Date de réception préfecture : 07/03/2024

## La place du marché : une polarité confortée

### ■ Présentation du périmètre

**Le périmètre s'organise autour de la place du marché. Il est cadré par** le boulevard des Alliés à l'ouest, la voie ferrée et la gare de Villeparisis – Mitry-le-Neuf au nord, le centre commercial E. Leclerc à l'ouest et les avenues du Maréchal Joffre, Albert et Perraton au sud.

Le **périmètre** retenu permet de s'inscrire dans une réflexion globale qui intègre notamment : un tissu urbain mixte (habitat collectif, pavillons, activités artisanales et commerciales services et quelques équipements), **le site de l'ancien magasin Leclerc, quelques dents creuses ou sites occupés par des activités qui présentent un potentiel de mutation et de développement.**

### ■ Contexte et enjeux

Le quartier de la place du marché constitue **l'une des deux principales polarités communales**, avec celle du Vieux Pays. Cette polarité est localisée au point de convergence des différentes artères qui structurent la commune, à l'extrémité nord du territoire. L'ouverture en 1861 du chemin de fer Paris-Soissons (aujourd'hui ligne de la Plaine à Hirson), le long du canal de l'Ourcq, a été facteur du développement de ce second pôle. Aujourd'hui ce pôle commerçant se structure autour d'une grande place occupée généralement par des automobilistes en stationnement et par le marché.

Présentant un **tissu urbain mixte**, le quartier de la place du marché constitue la polarité commerciale / artisanale principale de Villeparisis (une cinquantaine de commerces et d'activités artisanales environ et un marché de 100 étals qui se déroule 3 fois par semaine).

L'enjeu pour la Ville est d'améliorer l'attractivité de ce quartier stratégique :

- **Rendre la polarité attractive pour tous les usagers** (ceux de la gare et les habitants du quartier) ;
- **Maîtriser le stationnement** ;
- **Clarifier les circulations et les liens** avec les autres polarités de la ville ;
- **Redonner une fonction au site de l'ancien magasin Leclerc** ;
- **Dynamiser et diversifier le commerce et l'activité artisanale** ;
- **Revaloriser le bâti, développer et rationaliser les dents creuses.**

Les enjeux urbains sur le périmètre élargi de la place du marché sont nombreux au regard de son rôle et positionnement : entrée de ville, quartier mixte, fonctions polarisantes (gare, commerces et activités artisanales), secteur de densification identifié dans le SDRIF, convergence des axes structurants, etc. Néanmoins, **ce secteur manque de cohérence et de définition.**

Secteur de développement préférentiel, sa requalification et son renouvellement doivent être qualitatifs. **Plusieurs îlots présentent aujourd'hui un potentiel** : dents creuses, site de l'ancien Leclerc, parking boulevard Marcel Sembat, etc. qui aujourd'hui ne mettent pas en valeur le quartier. La requalification de ces îlots contribuerait à développer ce secteur proche gare et ainsi conforter sa fonction mixte. Il s'agit donc de permettre une **requalification qualitative et maîtrisée de ce secteur de développement urbain**. La mutation de ces terrains permettra de développer de l'urbanité et de renforcer la qualité urbaine. De plus, il y a un enjeu fort **à retravailler la liaison entre la place du marché et la place Wathlingen**, notamment pour revaloriser l'image du centre-ville.

Il s'agit de contribuer au développement du centre-ville et au **renforcement de sa fonction de centralité**, afin de renouveler l'image du quartier, son attractivité et la qualité du tissu commercial et artisanal.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

**L'objectif de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation** portée sur ce secteur est de **conforter le dynamisme et l'attractivité de ce quartier de gare, tout en donnant de l'harmonie à un secteur en manque de définition urbaine**. Il s'agit également de **permettre le développement et le renouvellement urbain du quartier de la place du marché / gare, tout en encadrant son évolution**, au regard des orientations des documents supra-communaux (SDRIF). Ce secteur est en effet identifié par la Région comme « quartier à densifier à proximité d'une gare ». L'OAP permettra également d'organiser la protection de la zone pavillonnaire située aux abords de la place du marché.

Les orientations d'aménagement proposées permettront de **donner une nouvelle dynamique à cette polarité, faisant de l'ensemble de ce secteur un élément fort et structurant du paysage villeparisien**, en proposant de la qualité urbaine et résidentielle, mais également en **retrouvant de l'animation à travers un tissu commercial et artisanal dynamique et qualitatif**, des services et de nouveaux équipements.

## ■ Les orientations d'aménagement

### En matière de développement urbain :

- Résorber les dents creuses et favoriser la reconstruction de la ville sur la ville. Plusieurs sites sont identifiés comme « à requalifier en priorité », en particulier le site de l'ancien Leclerc (voir zoom).
- Requalifier certaines parcelles à vocation résidentielle et permettre une évolution maîtrisée sur le long terme des sites d'activités en les intégrant dans le caractère pavillonnaire de la zone.
- Assurer une transition de cette polarité avec le tissu pavillonnaire, par une dégressivité des hauteurs et des volumétries adaptées.
- Favoriser la mixité urbaine et fonctionnelle.
- Assurer un traitement paysager et vert en entrée de ville nord depuis Mityr-Mory.

### En matière d'activités commerciales et artisanales :

- Accompagner le traitement et la cohérence des devantures commerciales pour améliorer la lecture urbaine.
- Dynamiser, diversifier et revaloriser le tissu commercial et artisanal.
- Poursuivre l'accueil de surfaces commerciales ou de services en RDC des futures nouvelles opérations de logements collectifs.

### En matière de mobilité :

- Pacifier les circulations en faveur des modes doux et aménager prioritairement des itinéraires dédiés et sécurisés sur l'avenue du Général de Gaulle, afin de développer un véritable axe Nord/Sud.
- Repenser la place de la voiture de manière globale en conservant une offre de stationnement en adéquation avec les activités et déplacements du quartier.
- Envisager la création de parkings silo afin de libérer l'espace en surface.
- Privilégier, en cas de réaménagement, l'usage des accès existants du parking Marcel Sembat pour ne constituer aucune gêne à la circulation sur la RD84 et à son intersection avec l'Avenue Aristide Briand.
- Conserver des espaces nécessaires au niveau de la place du marché afin de permettre la réalisation d'aménagement en faveur des bus.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

- Redonner sa légitimité au piéton dans des espaces encore dominés par la voiture.
- Requalifier le lien entre la sortie de la gare et la place Jacques Chirac aussi appelée « place du marché ».

#### En matière de paysage urbain :

- Maintenir la structure urbaine et architecturale de la place Jacques Chirac aussi appelée « place du marché ».
- Créer une cohérence et une unité de traitement des espaces publics sur la Place du marché, les rues attenantes et la liaison vers la gare RER, afin d'améliorer la lecture de cette centralité.
- Requalifier la liaison entre la place du marché et la place Wathlingen.
- Réaménager la place Wathlingen par un traitement paysager permettant de résorber l'effet « îlot de chaleur » et redonner une attractivité au site.
- Marquer l'entrée de ville notamment par des aménagements urbains et paysagers valorisants.
- Préserver les arbres remarquables de l'espace public identifiés et développer la trame arborée dans les rues adjacentes à la place du marché.
- Préserver les espaces verts déjà présents et les mettre en valeur.

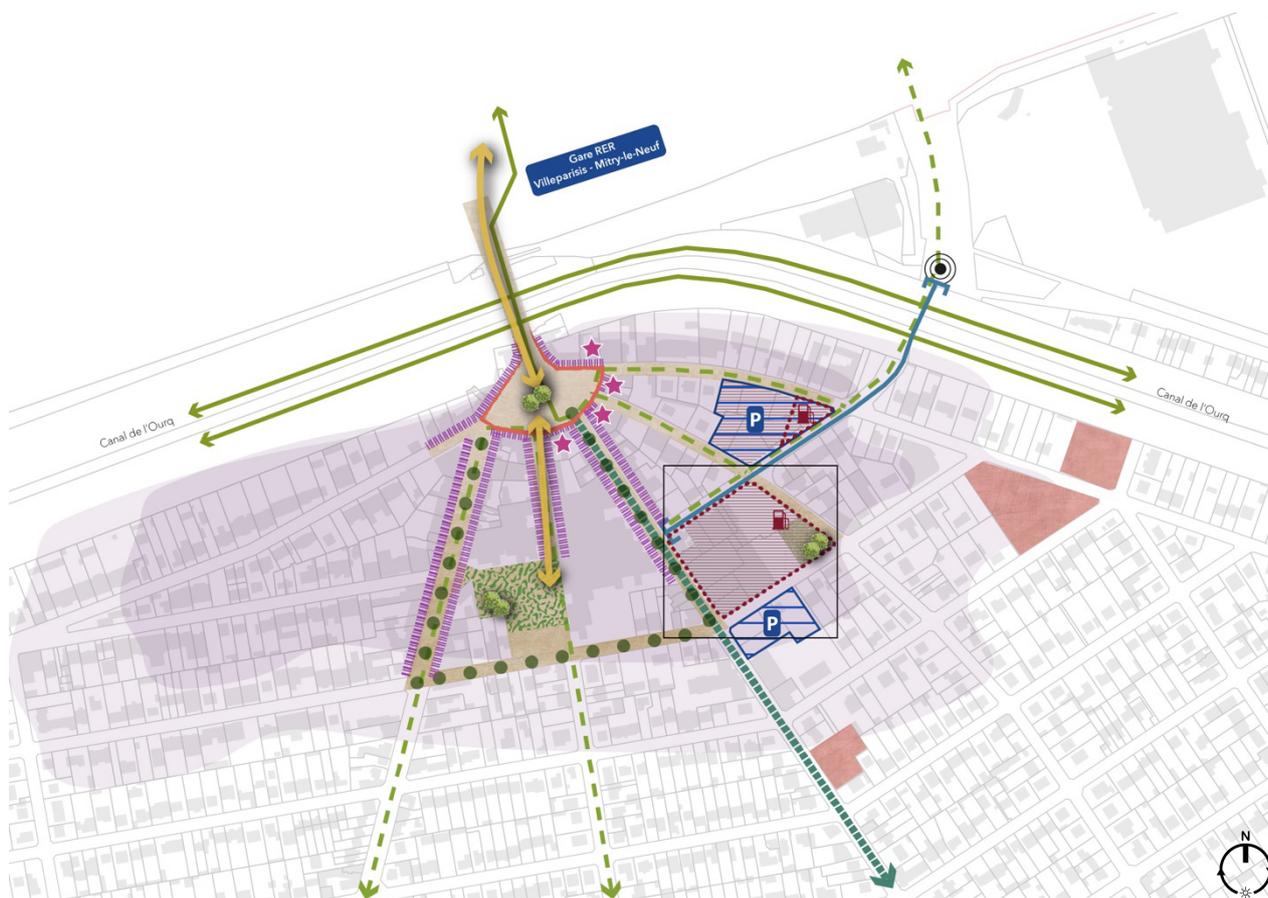
#### En matière d'environnement, de risques et nuisances :

- Prendre en compte les sites potentiellement pollués et la présence d'anciennes stations-services. Ces sites devront faire l'objet d'une étude de sol afin d'évaluer la présence de polluants et en cas de présence d'une pollution avérée, faire l'objet d'une dépollution avant toute construction.
- Utiliser des espèces adaptées (climat, environnement local, allergies...) pour toutes les plantations et aménagements paysagers. Les espèces végétales invasives sont à proscrire. (Cf. listes en annexe du règlement).

#### En matière de logements et de mixité sociale :

- Les projets à vocation de logements devront assurer une mixité de l'offre proposée, aussi bien en termes de typologie de logement (du studio au T4 voire plus) qu'en termes de statut d'occupation en développant une offre privée aussi bien que sociale pour répondre aux demandes locales.
- Les projets, créant ou aménageant trois logements ou plus et se situant dans les périmètres des secteurs réglementant la taille minimale des logements en application de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, devront prévoir qu'au moins 66% des logements soient des T3 et plus.
- Il est rappelé que pour les projets situés dans les zones UA et UB, les nouvelles constructions à destination de logements de plus de 12 logements ou de plus de 800m<sup>2</sup> de SDP, doivent comporter au moins 30% de logements à caractère social. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, le pourcentage de logements sociaux est mutualisable à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024



**LEGENDE**

**En matière de développement urbain**

-  Îlot à requalifier en favorisant la mixité urbaine et fonctionnelle
-  Tissu à requalifier vers une vocation résidentielle
-  Secteur faisant l'objet d'une OAP complémentaire (zoom)
-  Transition avec le tissu pavillonnaire à assurer par une dégressivité des hauteurs

**En matière d'activités commerciales et artisanales**

-  Tissu commercial à dynamiser

**En matière de paysage urbain**

-  Trame arborée à développer
-  Place Wathlingen à requalifier par un traitement paysager
-  Arbres remarquables à préserver dans l'espace public
-  Espace vert à préserver et mettre en valeur
-  Structure urbaine et architecturale de la place du marché à maintenir
-  Lien à tisser entre la gare et la place du marché // entre la place du marché et la place Wathlingen
-  Espace public ou d'usage public à dominante piétonne à traiter de manière unitaire et cohérente
-  Entrée de ville à structurer
-  Séquence d'entrée de ville à requalifier
-  Patrimoine bâti recensé à conserver et à mettre en valeur

**En matière de mobilité**

-  Espace de stationnement à requalifier
-  Axe en faveur des modes doux à aménager prioritairement
-  Axe à pacifier en faveur des modes doux
-  Liaisons douces existantes

**En matière de risques et nuisances**

-  Site potentiellement pollué à prendre en compte

Accusé de réception en préfecture  
 077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
 Date de télétransmission : 07/03/2024  
 Date de réception préfecture : 07/03/2024

## ZOOM - îlot friche commerciale (ancien site Leclerc)

La requalification de l'ancien emplacement du centre commercial est un enjeu important pour la Ville. L'objectif est de résorber cette friche en accueillant un projet mixte, aussi bien du point de vue fonctionnel (commerce, habitat, bureau, service, espaces publics...), que du point de vue urbain. Le projet devra proposer une programmation et une densité contrôlées et cohérentes avec le quartier.

### ■ Orientation d'aménagement

**Avant tout projet, le risque de pollution du sol lié à la présence de l'ancienne station-service doit être pris en compte. Aucun projet ne pourra être accordé sur ce site en l'absence de justifications quant à la gestion de celui-ci, la mise en sécurité du site et de ses abords, et la mise en place, le cas échéant, de mesures de gestion pérennes de cette pollution.**

- Ne pas fermer l'îlot et limiter les nouvelles constructions à 3 secteurs d'implantations distincts avec des hauteurs maximales fixées en cohérence avec le tissu urbain existant, soit :
  - R+2 (maximum 9m à l'égout du toit et 12m au faîtage pour une toiture à pentes ou maximum 11m à l'acrotère pour une toiture terrasse),
  - R+3 (maximum 12m à l'égout du toit et 14m au faîtage pour une toiture à pentes ou maximum 14m à l'acrotère pour une toiture terrasse).
- Respecter un alignement obligatoire des façades sur les rues Roger Salengro, Général de Gaulle et Kléber dans une optique de cohérence urbaine.
- Maintenir deux grands points d'entrées qui ouvriront l'espace et prolongeront l'espace public vers le centre de l'îlot.
- Créer, au centre de l'îlot, un espace public ouvert permettant l'accueil de nouveaux usages et de nouvelles pratiques piétonnes dans le quartier. Il devra constituer un nouveau lieu de rencontre pour le quartier.
- Permettre l'accueil de commerces ou services en RDC apportant du dynamisme au sein de l'espace public central. Tournés vers l'espace piéton, ils pourront proposer des espaces extérieurs comme des terrasses.
- Accueillir un équipement dédié à la petite enfance (crèche) qui participera aussi à l'intégration de l'îlot à la vie du quartier.
- Aménager l'espace vert aujourd'hui en friche et l'agrandir en poursuivant une trame paysagère cohérente sur l'ensemble de l'îlot.
- Conserver les 2 arbres remarquables repéré à l'est de l'îlot.
- Fixer des objectifs en matière de mixité sociale : la moitié (50%) du programme de logement - à l'échelle de l'opération ou à l'échelle de chaque bâtiment - devra être affectée à des logements sociaux.
- Anticiper, avant tous travaux d'aménagement, les futurs accès riverains nécessaires à la desserte des opérations. Ces accès devront être suffisamment dimensionnés au regard du trafic généré par ces futures opérations et prévus le plus loin possible des intersections entre les RD84, RD84a2 et voies communales concernées (Avenues Kléber et Aristide Briand). Un seul accès sera autorisé depuis le réseau départemental : sur la RD 84 à mi-distance entre les avenues du Général de Gaulle et Briand.
- Assurer les surfaces suffisantes, au sein de l'emprise du projet, pour les besoins en stationnements générés par l'opération.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024



**LEGENDE**

-  Secteur d'implantation des futures constructions
-  Espace public à créer
-  Porosité du site à créer
-  Parking existant
-  Espace vert à préserver et mettre en valeur
-  Arbre remarquable à conserver
-  Trame arborée à poursuivre sur l'ensemble de l'îlot
-  Espace vert à agrandir et prolonger
-  Séquence d'entrée de ville à requalifier
-  Axe maximal d'implantation permettant de créer les conditions d'ouverture de l'espace
-  Implantation à l'alignement obligatoire des façades sur la rue
-  Linéaires d'implantation des commerces en RDC possible
-  Hauteur limite des futures constructions
-  Risque de pollution des sols à prendre en compte

Accusé de réception en préfecture  
 077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
 Date de télétransmission : 07/03/2024  
 Date de réception préfecture : 07/03/2024

## Conforter le noyau historique du Vieux Pays au cœur d'un axe est-ouest valorisé

### ■ Présentation du périmètre

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation s'intéresse au **quartier du Vieux Pays**, ainsi qu'à l'axe est-ouest de la RD 105.

**Le périmètre d'étude retenu permet de s'inscrire dans une réflexion globale qui intègre notamment** : un tissu urbain mixte (habitat collectif, pavillons, activités artisanales et commerciales, services et de nombreux équipements), deux entrées de ville stratégiques (rue Jean Jaurès depuis Vaujourns, à l'ouest et l'accès par le collège Gérard Philippe à l'est) ; quelques dents creuses, un tissu ancien, des sites occupés par des activités qui présentent un potentiel de mutation et de densification ; et le noyau historique de la ville, organisé autour de la rue Jean Jaurès / rue de Ruzé.

### ■ Contexte et enjeux

**Première implantation urbaine de Villeparisis**, le noyau historique s'est développé le long de l'ancienne route d'Allemagne. **Sa structure est celle d'un village-rue** et son parcellaire, produit d'une histoire rurale, est très morcelé. Présentant un **tissu urbain mixte**, le Vieux Pays constitue la **polarité commerciale historique** de Villeparisis, mais seulement la deuxième polarité communale avec sa vingtaine d'activités commerciales et artisanales.

**Le Vieux Pays, qui est traversé par la RD 105, axe urbain structurant dans l'organisation du territoire villeparisien, a subi de profonds changements avec l'édification de nombreux collectifs.**

Les enjeux urbains sur le Vieux Pays sont nombreux au regard de sa fonction : position sur un axe structurant, quartier mixte, fonctions polarisantes (équipements, commerces, activités artisanales), noyau urbain historique, etc. Néanmoins, **ce secteur manque d'unité pour valoriser l'identité de ce quartier historique.**

**Plusieurs îlots présentent aujourd'hui un potentiel pour mettre en valeur l'identité du Vieux Pays** : dents creuses, îlots anciens, îlots mutables, etc. La requalification de ces îlots contribuerait à développer ce secteur, à conforter sa fonction mixte et au **renforcement de sa fonction de polarité**. Il s'agit donc de **structurer le développement urbain** en permettant une **requalification qualitative et maîtrisée de ce secteur de développement préférentiel**. Les interventions doivent également conduire à :

- Revaloriser le bâti et renouveler le tissu urbain tout en **gardant l'identité de la trame urbaine et architecturale fondatrice de l'identité du Vieux Pays**.
- **Recoudre les différents pôles d'aménités** (place de la mairie, place de l'église, rue commerçante, équipements, parc Balzac) en un ensemble cohérent et attractif :
  - **Renforcer les liaisons douces** sur la ville et le **stationnement des vélos**, avec l'objectif de relier entre eux les principaux équipements communaux, ainsi que les espaces publics et la rue commerçante.
  - **Favoriser la tenue d'animations** sur un lieu de vie publique participant à l'identité du Vieux Pays.
- **Garantir l'accessibilité en voiture aux commerces, activités artisanales et équipements**, tout en **atténuant l'impact du stationnement** ;
- **Améliorer la desserte de la rue commerçante** ;
- **Mettre valeur des espaces publics et des espaces verts**, en particulier l'entrée de ville ouest depuis Vaujourns, la place de l'église, l'Hôtel de Ville et ses abords ainsi que l'espace sportif Aubertin.
- **Traiter les entrées de ville** depuis : Vaujourns (revaloriser la friche) et l'échangeur avec la RD84 et la RN3.
- **Dynamiser et diversifier l'activité commerciale et artisanale**
- **Renforcer la polarité par la création de nouveaux équipements**.

077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

Les orientations d'aménagement définies ont pour objectif **d'encadrer le renouvellement et le développement du Vieux Pays**. Il s'agit de **préserv**er ce qui fait l'identité de ce quartier, mais également de **conforter cette polarité historique, notamment le dynamisme commercial, l'attractivité résidentielle, de renforcer l'offre d'équipements, ainsi que de contribuer à l'amélioration de la qualité urbaine** d'un secteur identifié comme de « développement préférentiel ».

L'objectif est également de requalifier et valoriser l'axe sud constitué par la RD 105 afin de renforcer la qualité urbaine et l'attractivité de cette partie de la ville. **Il s'agit de revoir l'intégration et les usages de certains espaces, situés notamment en entrées de ville est et ouest, alors que cet axe structurant constitue l'une des vitrines de la ville.**

La mise en œuvre des orientations ci-dessous permettra de donner une nouvelle dynamique au Vieux Pays et aux secteurs qui le jouxtent. L'ensemble de ce secteur continuera alors à s'imposer comme un élément fort et structurant du paysage villeparisien et un lieu d'animation avec les commerces, activités artisanales et ses équipements.

## ■ Les orientations d'aménagement

### En matière de risques et nuisances

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUe est conditionnée à la mise en eau de l'extension de la station d'épuration de Villeparisis / Mitry ou à la mise aux normes de la station d'épuration existante.
  - Toutes les constructions et installations doivent respecter un recul de 100m, comptées à partir de l'axe de la RD 603, classée route à grande circulation, à l'exception de celles mentionnées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme.
- c:> Pour se soustraire au recul de 100m, une étude type « Amendement Dupont » (L.111-8 CU) doit être réalisée et annexée au PLU. Cette étude devra définir clairement les prescriptions à suivre en matière de risques, nuisances, paysages et sécurité.

### En matière de développement urbain :

- Résorber les dents creuses et favoriser la reconstruction de la ville sur la ville. Deux sites sont identifiés comme « à requalifier en priorité » (Ils font chacun l'objet d'une OAP complémentaire détaillée dans les pages suivantes). Dans l'ensemble du périmètre de l'OAP, il faudra veiller à la transition avec le tissu pavillonnaire par une dégressivité des hauteurs, des volumétries adaptées et la préservation des cœurs d'îlots verts en fond de terrain.
- Préserver la forme urbaine et architecturale du Vieux-Pays. Les opérations de renouvellement urbain devront veiller à conserver et valoriser l'identité du secteur en particulier sur le maintien des volumétries originelles ou encore l'alignement des façades, le rythme des percements...
- Créer de nouveaux équipements, notamment scolaires (accueil d'un nouveau lycée) et sportifs.
- Requalifier les équipements de l'espace sportif Aubertin.
- Porter une attention particulière à la transition entre espace public et espace privé notamment en travaillant sur les pieds d'immeuble de la rue Jean Jaurès : revalorisation des espaces, suppression du stationnement au profit de zones semi-publiques dédiées aux commerces, terrasses, placettes...

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

### En matière d'activités commerciales et artisanales :

- Dynamiser, diversifier et revaloriser le tissu commercial et artisanal de la rue Jean Jaurès et de la rue de Ruzé.
- Revaloriser le tissu commercial par un travail sur les devantures et les enseignes (création d'une charte architecturale par exemple).
- Requalifier en priorité le pôle commercial et artisanal du Parisis pour lui redonner une attractivité.
- Travailler sur les pieds d'immeuble pour créer de nouveaux espaces publics dynamiques et agréables pour les commerces (terrasse de café).

### En matière de mobilité :

- Pacifier les circulations en faveur des modes doux avec l'aménagement prioritaire de l'avenue du Général de Gaulle intégrant des circulations piétonnes et vélos dédiées et sécurisées.
- Garantir la vue et les perméabilités entre l'église et le linéaire commercial / artisanal de la rue Jean Jaurès.
- Ne pas multiplier les accès riverains sur la RD 84a2 afin de maintenir le caractère de cet axe important à l'échelle de la Commune, en particulier dans le cadre de la réalisation du lycée sur le site de la ferme.
- Créer du lien entre tous les espaces publics et favoriser les mobilités actives plutôt que les déplacements motorisés.

### En matière d'environnement :

- Utiliser des espèces adaptées (climat, environnement local, allergies...) pour toutes les plantations et aménagements paysagers. Les espèces végétales invasives sont à proscrire. (Cf. listes en annexe du règlement).
- Développer les espaces verts et les îlots de fraîcheur.
- Multiplier les plantations sur l'espace public, en particulier le long des voies de circulation (rue de Ruzé, rue Jean Jaurès...)

### En matière de paysage urbain :

- Améliorer la qualité des espaces publics (interventions sur les espaces extérieurs, embellissement) créer une cohérence et une unité de traitement sur l'ensemble du Vieux Pays, en particulier entre la place de l'église, la rue Jean Jaurès et la place François Mitterrand pour améliorer la lecture urbaine et marquer la centralité.
- Préserver le parc Honoré de Balzac ;
- Préserver les arbres remarquables dans l'espace public : place François Mitterrand, cour intérieure de la mairie, place de l'église, espace Berny.
- Mettre en valeur les entrées de ville par des aménagements paysagers et urbains valorisants en marquant les différentes séquences :
  - o Séquence 1 : séquence d'entrée depuis le rond-point de la RD84 et jusqu'à l'ancienne ferme. Le paysage se fait plus urbain mais reste très marqué par la présence du végétal qui accompagne l'entrée dans la ville.

Accusé de réception en préfecture  
N° 77-05144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

- La séquence 1bis forme un accès secondaire au cœur de Villeparisis. Elle doit être traitée comme une véritable transition entre le caractère routier de la RD et le Vieux-Pays.
  - Séquence 2 : depuis la ferme, qui marque l'entrée dans le tissu urbain historique, jusqu'au croisement avec l'avenue de Balzac et l'avenue du Parc. Cette longue séquence est le cœur historique de Villeparisis, le Vieux-Pays et les aménagements doivent mettre en valeur et révéler cette identité.
  - Séquence 3 : de l'avenue de Balzac/avenue du Parc jusqu'au centre commercial du Parisis. Cette séquence, moins dense et marquée par un tissu plus pavillonnaire doit être cohérente avec ces caractères.
  - Séquence 4 : Depuis le centre commercial du Parisis, jusqu'à la sortie de la commune. Les aménagements réalisés sur cette partie doivent accompagner l'entrée/sortie du visiteur, marquer la transition avec le tissu urbain plus dense et intégrer les espaces à vocation d'activités.
- Conserver et mettre en valeur la ferme située en entrée de la ville, rare vestige du passé agricole du territoire. Plusieurs des bâtiments ont été inscrits comme élément du patrimoine au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Créer de nouveaux espaces verts au sein du tissu urbain et les mettre en réseau avec ceux existants permettant de créer une ceinture verte autour du Vieux-Pays.
- Développer une trame arborée tout le long de la rue Jean Jaurès, de la rue de Ruzé et de la rue Joseph Lhoste.

#### En matière de logements et de mixité sociale :

- Les projets à vocation de logements devront assurer une mixité de l'offre proposée, aussi bien en termes de typologie de logement (du studio au T4 voire plus) qu'en termes de statut d'occupation en développant une offre privée aussi bien que sociale pour répondre aux demandes locales.
- Les projets, créant ou aménageant trois logements ou plus et se situant dans les périmètres des secteurs réglementant la taille minimale des logements en application de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, devront prévoir qu'au moins 66% des logements soient des T3 et plus.
- Il est rappelé que pour les projets situés dans les zones UA et UB, les nouvelles constructions à destination de logements de plus de 12 logements ou de plus de 800m<sup>2</sup> de SDP, doivent comporter au moins 30% de logements à caractère social. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, le pourcentage de logements sociaux est mutualisable à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024



Accusé de réception en préfecture  
 077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
 Date de télétransmission : 07/03/2024  
 Date de réception préfecture : 07/03/2024

## LEGENDE

### *En matière de développement urbain*

-  Vieux pays - Secteur historique à préserver (forme urbaine et architecturale)
-  Equipements à créer ou à requalifier
-  Transition espace privé / public à requalifier (pieds d'immeuble)
-  Îlot à requalifier en priorité
-  Secteur faisant l'objet d'une OAP complémentaire (zoom)

### *En matière d'activités commerciales et artisanales*

-  Tissu commercial à dynamiser et à développer

### *En matière d'environnement et de paysage urbain*

-  Espace public ou d'usage public à dominante piétonne à traiter de manière unitaire et cohérente
-  Lien entre les espaces publics à créer
-  Entrée de ville à marquer et à structurer
-  Ensemble patrimonial à conserver et à mettre en valeur
-  Espaces verts à créer ou à aménager pour être ouvert au public
-  Principe de liaison entre les différents espaces verts et de création d'une ceinture verte autour du Vieux-Pays
-  Trame paysagère et arborée à développer
-  Arboretum à protéger
-  Arbres remarquables à préserver dans l'espace public
-  Bassin de rétention
-  Parcs / Espaces verts à préserver et mettre en valeur
-  Espaces verts existants à préserver
-  Séquences à identifier et à mettre en valeur

### *En matière de mobilité*

-  Parking existant à conserver
-  Liaisons douces existantes
-  Axe en faveur des modes doux à aménager prioritairement
-  Axe à pacifier en faveur des modes doux

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## ZOOM - Ilot du centre commercial du Parisis

Sa structure, son aspect vieillissant et peu attractif en font un secteur prioritaire de redynamisation du quartier et de cette partie de la Ville. En lieu et place d'un seul bâtiment à vocation commerciale, un projet mixte (logements, commerces, services) pourra s'établir tout en restant cohérent avec l'environnement urbain.

### ■ Orientation d'aménagement

- Maintenir deux secteurs d'implantation distincts pour de nouvelles constructions. Celles-ci devront présenter une dégressivité des hauteurs pour s'intégrer de manière harmonieuse avec le quartier. Les constructions ne devront pas excéder un gabarit de hauteur de R+1 en bordure de la rue Jean Jaurès (soit 7m à l'égout du toit et 10m au faitage en cas de toiture à pente ou 7,5m à l'acrotère en cas de toiture terrasse), caractérisée par un tissu pavillonnaire et un gabarit de hauteur relatif à un R+2+attique (soit une hauteur totale de 12m maximum à l'acrotère pour les toitures terrasses et 14m maximum au faitage pour une toiture à pentes. Il ne sera admis qu'un seul niveau en attique) pour les constructions sur l'arrière de la rue Jean Jaurès. Cette progression maîtrisée des hauteurs depuis la zone pavillonnaire vers les bâtiments collectifs du quartier doit permettre d'assurer l'insertion du futur projet dans le site.
- Garder un espace public central, ouvert et agréable, exclusivement réservé aux piétons. Sa largeur devra être de 15m minimum (de façade à façade). Cette ouverture permettra d'assurer une porosité au site pour une connexion plus évidente entre le sud du quartier et la rue Jean Jaurès.
- Respecter un alignement obligatoire des façades des futures constructions sur la rue dans une optique de cohérence urbaine.
- Réaménager les espaces de stationnements en privilégiant la réalisation de stationnements perméables. Ils pourront être aménagés sur les pourtours mais en aucun cas sur la partie centrale.
- Proposer des cellules commerciales ou de services en RDC afin de garder la vocation commerciale du site, de répondre aux besoins quotidiens des habitants et d'assurer un certain dynamisme au sein du quartier.
- Aménager une trame arborée cohérente sur l'ensemble de l'îlot et la relier à l'espace vert au sud déjà présent.
- Réutiliser, dans la mesure du possible, les accès existants aux espaces de stationnement. Aucun accès direct aux places de stationnement ne devra être prévu depuis la RD105.
- Porter une attention particulière à la bonne coordination entre le réaménagement des parkings, les piquages existants, et le retraitement plus global de l'espace public sur la RD105 (séquence 3 de l'OAP générale « Conforter le noyau historique du Vieux Pays au cœur d'un axe est-ouest valorisé ») incluant la place des modes doux sur cette même route. L'ARD de Meaux-Villenoy devra être étroitement associée à ces réflexions d'échelles différentes comme à la réalisation des travaux sur la RD 105.
- Assurer la desserte des bâtiments depuis l'Avenue du 8 mai 1945 et la Rue Jean Jaurès. Aucun accès ne pourra être autorisé depuis la RD 105.
- Prévoir les emplacements en nombre suffisant pour le stationnement des véhicules (commerces, riverains et services) sur les emprises des constructions ou sur les parkings existants attenants.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024



**LEGENDE**

-  Secteur d'implantation des futures constructions
-  Espace public à créer
-  Porosité du site à créer
-  Parking existant à conserver et réaménager
-  Espace vert à préserver et mettre en valeur
-  Limites de hauteur des futur constructions à respecter
-  Alignement des façades sur la rue à préserver pour créer un front urbain cohérent
-  Linéaires d'implantation des commerces en RDC possible
-  Espace public de 15m de large minimum à aménager
-  Aménagement paysager des abords à réaliser
-  Hauteur limite des futures constructions

Accusé de réception en préfecture  
 077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
 Date de télétransmission : 07/03/2024  
 Date de réception préfecture : 07/03/2024

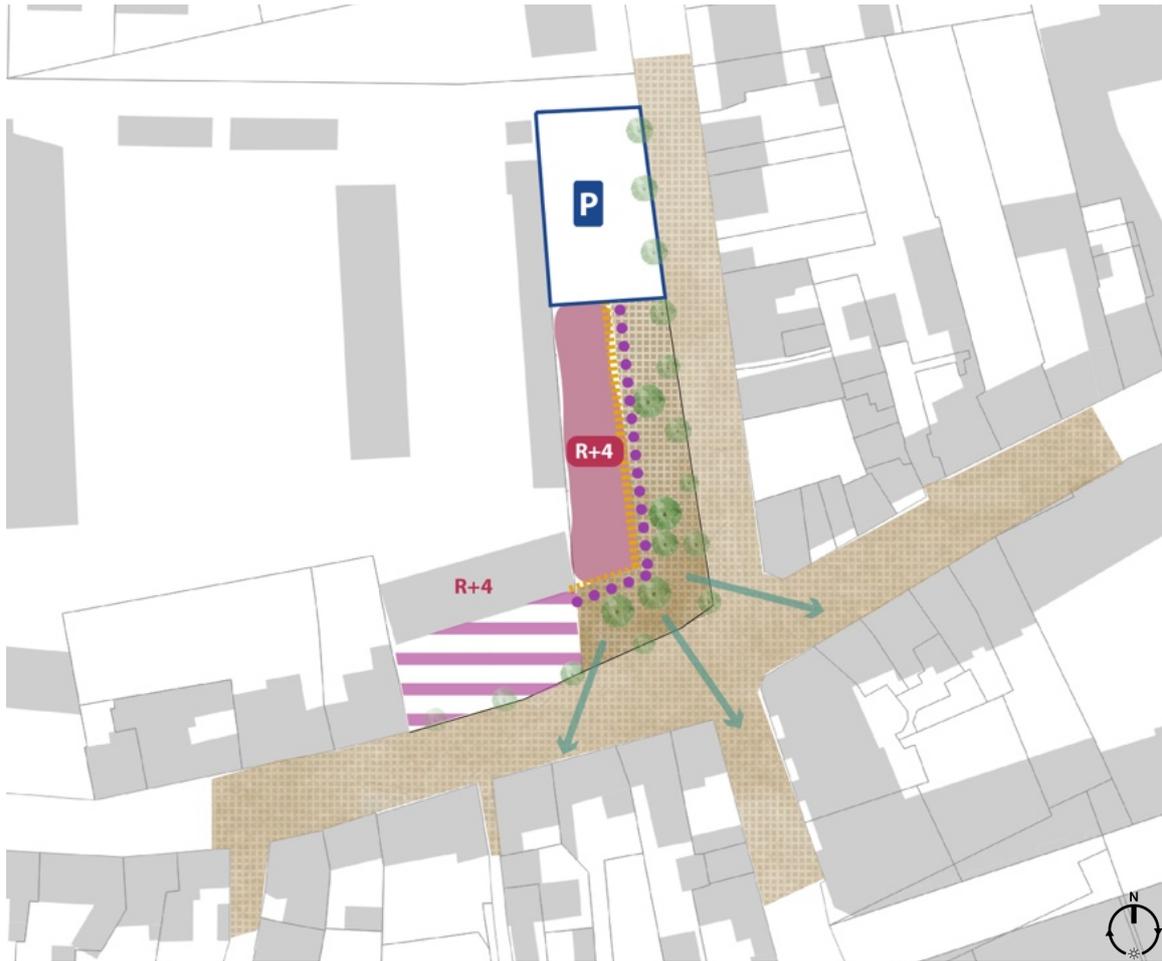
## ZOOM - Ilot Jaurès

A la croisée des rues de Ruzé, Jean Jaurès, de la République et de l'avenue du Général de Gaulle, cet îlot présente l'une des rares opportunités de créer un nouvel espace de rencontres et de convivialité et de constituer une véritable centralité au cœur du Vieux-Pays. Le périmètre porte principalement sur l'actuel parking public ainsi que les terrains en friche attenants. Par ailleurs, il apparaît intéressant de prendre en compte, dans la réflexion, le pied d'immeuble adjacent à cet îlot, lequel constitue actuellement un espace de stationnement privé, sans qualité ni lien avec l'espace public qui lui fait face.

### ■ Orientation d'aménagement

- Accueillir le futur bâti dans la continuité du bâti déjà existant, créant un angle de rue et un front urbain cohérent et continu. 50% du site (proportion approximative à préciser lors des études opérationnelles) devra être conservée entre l'emprise des futures constructions et l'emprise dédiée à l'espace public.
- Proposer un espace public ouvert permettant de créer une respiration dans une rue dense, au bâti continu et aux espaces publics réduits.
- Ouvrir l'espace public sur le quartier et créer du lien en prolongeant le traitement de l'espace sur les rues attenantes par un travail de sol par exemple, de cohérence du mobilier urbain, ou encore de langage paysager permettant d'intégrer ce nouvel espace public dans le paysage urbain et d'améliorer la lecture urbaine de cette future centralité.
- Déplacer la zone de stationnement vers le nord de l'îlot (rue du Général de Gaulle) pour la maintenir en retrait du carrefour et assurer l'ouverture de l'espace. Il pourra s'agir soit d'un parking en surface soit d'un parking silo.
- En cohérence avec le bâti sur lequel il prend appui situé au Sud-ouest, le nouveau bâtiment devra proposer un gabarit maximal équivalent à R+4 avec une hauteur maximale qui ne pourra pas dépasser celle du bâtiment existant. Il devra proposer une toiture terrasse pour assurer la continuité avec le bâti existant.
- Proposer des cellules commerciales ou de services en RDC afin de poursuivre la vocation commerciale du site et du cœur de ville.
- Travailler sur le pied d'immeuble voisin afin qu'il intègre l'espace public et qu'il contribue à la qualité et l'animation de cette centralité au cœur du Vieux-Pays.
- Développer la trame arborée du quartier. Elle pourra se traduire par exemple par un alignement d'arbres le long de la rue Jean Jaurès et de l'avenue du Général de Gaulle. L'espace public futur devra faire l'objet d'une composition paysagère soignée et adaptée aux nouveaux usages.
- Prévoir un accès au futur parking suffisamment dimensionné pour permettre le croisement des véhicules sans perturber le trafic sur la voie de desserte, notamment s'il s'agit de la RD84a2. Dans tous les cas, il devra être validé en concertation avec l'ARD de Meaux-Villenoy.
- Prévoir les emplacements en nombre suffisant pour le stationnement des véhicules (commerces, riverains et services) sur les emprises des constructions ou sur les parkings existants et futurs attenants.
- Travailler les accès à l'opération en concertation avec l'ARD de Meaux-Villenoy.
- Réfléchir à l'opportunité de ne créer qu'un accès unique pour l'ensemble de l'opération (logements, commerces, parking) afin de n'avoir qu'un seul piquage sur la RD84a2 et limiter ainsi son impact sur l'espace public et la trame arborée prévus à l'Est de l'opération sur le parvis.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024



LEGENDE

-  Secteur d'implantation des futures constructions
-  Espace public à créer
-  Traitement de l'espace public à prolonger sur les rues afin d'assurer une lecture cohérente de l'espace
-  Ouverture de l'espace public sur le quartier à assurer
-  Emplacement parking à créer
-  Trame arborée à développer sur l'ensemble de l'îlot
-  Alignement des façades sur la rue à préserver pour créer un front urbain cohérent
-  Linéaire d'implantation des commerces en RDC possible
-  Hauteur limite des futur constructions à respecter
-  Transition espace privé / public à requalifier (pieds d'immeuble) et à ouvrir sur l'espace public

Accusé de réception en préfecture  
 077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
 Date de télétransmission : 07/03/2024  
 Date de réception préfecture : 07/03/2024

## La trame verte et bleue villeparisienne

### ■ Rappel du contexte et enjeux

Les **lois Grenelle** ont introduit l'exigence de **protéger les continuités écologiques** (trame verte et bleue) dans les documents de planification. La trame verte et bleue (TVB) est composée des cœurs de nature et des liaisons entre ces emprises, continuités plantées (la trame verte), et continuité du réseau hydrologique (la trame bleue). Il s'agit d'un outil d'aménagement du territoire qui vise à **reconstituer un réseau écologique cohérent permettant de relier les « réservoirs de biodiversité » entre eux.**

**La trame verte et bleue ne doit pas être pensée et organisée uniquement au sein de la commune.** En effet, les espèces ont besoin pour leur survie d'un territoire géographique plus ou moins vaste. La trame verte et bleue doit donc se décliner à différents niveaux (communal, intercommunal, départemental).

L'intérêt de mettre en place la trame verte et bleue villeparisienne dans une OAP tient à ce qu'elle permet de **définir des orientations plus dynamiques** que si elles avaient été intégrées dans leur ensemble dans le règlement et documents graphiques.

### La trame verte et bleue villeparisienne

Villeparisis présente sur son territoire des espaces naturels, boisés, agricoles, ainsi que le canal de l'Ourcq (35% de la superficie communale) qui s'inscrivent dans une vaste chaîne intercommunale, voir régionale (Cf. SDRIF, SRCE). Ainsi, **la ville doit s'attacher à garantir des liaisons avec les autres réservoirs de biodiversité des communes environnantes** afin de recréer une trame verte et bleue cohérente. Il s'agit en particulier de deux liaisons est-ouest : l'une constituée par le canal de l'Ourcq, et l'autre permettant de relier les espaces boisés de Claye-Souilly, Villeparisis et Vaujours. Villeparisis doit donc développer un réseau de trames vertes à l'échelle communale, relié à la trame verte intercommunale et départementale, **en dépassant notamment les coupures urbaines.**

D'autre part, il est nécessaire de mettre en place un maillage vert au sein de la commune en s'appuyant sur les espaces verts ainsi que sur les liaisons douces ou les alignements d'arbres existants.

La trame verte et bleue villeparisienne s'appuie sur :

- **le canal de l'Ourcq**, liaison est-ouest régionale, au nord de la ville ;
- **le ru de la Reneuse et le ru des Grues** ;
- **les espaces naturels (agricoles et boisés)** à l'est et au sud de la ville ;
- **le réseau de liaisons douces** existant, notamment la voie Lambert avec ses aménagements plantés ;
- **les alignements d'arbres** ;
- **le tissu pavillonnaire villeparisien**, qui peut devenir, avec la participation des habitants par le biais d'aménagements simples, un véritable lieu de passage de la biodiversité, voire un réservoir de biodiversité urbaine, sur le modèle des « pas japonais » ;
- **l'ensemble des espaces verts et paysagers de la ville** : espaces extérieurs privés des ensembles d'habitat collectif, espaces verts publics (parc Honoré de Balzac), espaces publics, etc. ;
- **Les espaces verts en accompagnement des grandes infrastructures de transports**, qui assurent une transition paysagère avec les quartiers situés à proximité ;
- **Les itinéraires de promenades et de randonnées** ;
- **Les zones humides**, notamment **la zone humide à enjeu des Grands Marais, les mares et les étangs.**

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

**L'objet de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est de définir la trame verte et bleue sur le territoire de Villeparisis. Les enjeux de valorisation de ces trames sont multiples :**

- Favoriser la reconnaissance des fondements géographiques des paysages de la ville ;
- Conforter le réseau de corridors écologiques et de trames vertes en bénéficiant d'une végétalisation existante permettant de réaliser une infrastructure verte ;
- Mettre en réseau des espaces naturels et semi-naturels ;
- Préserver la biodiversité ;
- Améliorer le cadre de vie et l'image de la ville par la mise en valeur des espaces publics et paysagers ;
- Développer des liaisons douces et paysagères ;
- Ouvrir et lier le territoire en direction d'autres pôles verts dans une perspective intercommunale ;
- Retrouver de nouvelles perméabilités à travers des infrastructures de transports (A104, RN3, RD 603), qui coupent des portions de territoire ;
- Favoriser un traitement qualitatif des entrées de ville ;
- Préserver les milieux humides à enjeux et aménager de nouvelles zones humides ;
- Assurer la protection des espaces dont le caractère naturel est menacé ;

La création et la mise en réseau des voies douces auront pour but de relier entre eux les principaux espaces verts existants, ceux qui seront aménagés, mais également les différents sites d'équipements.

**La trame verte et bleue qui sera développée sur Villeparisis aura donc une vocation multifonctionnelle** : loisir, amélioration du cadre de vie et de la qualité de l'air, paysagère, renforcement de l'attractivité résidentielle, développement des mobilités douces, etc.

#### ■ **Les orientations d'aménagement**

Les orientations ci-dessous et le document graphique représentent l'ensemble des orientations à plus ou moins long terme qui permettront d'assurer la mise en œuvre de la trame verte et bleue sur Villeparisis.

#### **La trame bleue** :

- **Conforter la trame bleue** :
  - **Préserver et valoriser le canal de l'Ourcq, le ru de la Reneuse et le ru des Grues.** Il s'agira notamment d'améliorer l'état écologique de ces cours d'eau ;
  - **Préserver les étangs et les mares ;**
  - **Restaurer et préserver la zone humide des Grands Marais.**

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

### La trame verte :

- **Préserver les espaces naturels réservoirs de biodiversité : les espaces boisés, les espaces agricoles, ainsi que l'ensemble des espaces végétalisés de la ville qui participent à la continuité verte.** Différentes prescriptions seront établies à travers le règlement pour préserver ces espaces verts, naturels, paysagers et arborés identifiés sur la carte de l'OAP. L'ensemble de ces espaces participera à la mise en œuvre de la trame verte (par exemple les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les Espaces Boisés Classés, Zone Naturelle, Zone Agricole, etc.).
- Préserver les jardins et les espaces de pleine terre du tissu pavillonnaire constitutifs de la trame verte intra-communale et qui participent à l'ambiance paysagère de la Ville.
- **Restituer une vocation écologique et environnementale compatible avec le maintien d'une activité agricole le long de l'A104.**
- Préserver et développer les alignements d'arbres, mais également permettre leur renouvellement lorsque cela s'avère nécessaire.
- Préserver les arbres, ensemble d'arbres ou alignements remarquables dans l'espace public, et notamment :

Adresse	Type
Avenue du Général de Gaulle / Place du marché	Liquidambers et magnolias (16)
Centre culturel - Place Piétrasanta	1 tilleul
Avenue des chênes	Alignement de chênes
Centre culturel - rue de l'Île de France	5 catalpas
Avenue de Berny (piscine Jean Taris)	1 cèdre
Espace Berny	Ensemble planté
Cour de la Mairie	Alignement de Tilleuls
Parc Balzac	Ensemble planté
Place de l'église Saint Martin	Alignements de tilleuls et platane
Place François Mitterrand	Alignement d'arbres
33bis-34-58 avenue Normandie Niemen (quartier paysager)	Chênes, 1 cèdre, 1 érable, Alignement de peupliers (14)
Place Wathlingen	1 chêne

- Maintenir les espaces végétalisés et plantés qui accompagnent les grandes infrastructures routières.
- Aménager et préserver une transition verte et paysagère avec l'A104
- Préserver les milieux ouverts, milieux rares et fragiles, souvent soumis à la pression anthropique,
- Maintenir l'ambiance des quartiers paysagers : quartier du Boisparisis, quartier Normandie Niemen, quartier Le Parisis (autour de la rue du 8 mai 1945). Ces quartiers s'inscrivent dans un environnement paysager marqué et qualitatif, avec une trame arborée particulièrement riche et développée. Il convient de préserver les ambiances et le caractère de ces quartiers.
- Poursuivre la création d'espaces verts et parcs urbains de proximité, en particulier aux abords du Vieux-Pays, et les mettre en réseau avec les espaces verts existants afin de créer une ceinture verte. Il s'agit de rendre accessible facilement la nature en ville aux habitants, notamment ceux des quartiers denses comme le Vieux-Pays qui ne bénéficient pas tous d'espaces extérieurs privatifs.
- Utiliser des espèces adaptées (climat, environnement local, allergies...) pour toutes les plantations et aménagements paysagers. Les espèces végétales invasives sont à proscrire. (Cf. listes en annexe du règlement).

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

### En matière de mobilité :

- **Créer un réseau de liaisons douces structurant accompagné d'aménagements paysagers et plantés dès que possible.** Cela doit rendre la trame verte et les différents espaces qui la composent accessibles aux habitants, afin que celle-ci participe à la qualité du cadre de vie et qu'elle constitue un espace de respiration et de loisirs. Il s'agit en particulier de :
  - o relier le Vieux Pays à la gare en aménageant prioritairement l'Avenue du Général de Gaulle ;
  - o relier Villeparisis à Courtry par la route de Courtry ;
  - o assurer une liaison avec le GR 14A ;
  - o mettre en œuvre les liaisons identifiées par le PDUIF, le SDIC et le PDIPR ;
  - o mettre en réseau la voie Lambert avec l'étang ;
  - o Assurer une liaison douce entre l'entrée de ville Est et la N3 puis vers le Canal de l'Ourcq ;
  - o Relier la Ville aux espaces forestiers et au canal dans le prolongement du chemin de Morfondé ;
  - o étudier la possibilité de **créer une traversée spécifique de la RD 603, passerelle piétonne** notamment. Deux hypothèses sont possibles : en direction de la rue des Faux Quonins (par l'aire de jeux) ou de la rue de Courtry, prolongée par la rue de la république jusqu'au Vieux Pays. Cette passerelle facilitera l'accès à l'étang et aux espaces boisés, par les modes doux. Elle devra être travaillée avec le Département.
- **Préserver les itinéraires de promenades et de randonnées.**
- **Maintenir une liaison agricole et forestière (SDRIF).**

Les espaces publics qui participent à la trame verte pourront être caractérisés, soit par des aménagements spécifiques, soit par une signalétique identifiable (panneaux, marquage au sol).

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024



Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## LEGENDE

### LA TRAME BLEUE

-  Conforter la trame bleue (Canal de l'Ourcq, ru des Grues, ru de la Reneuse)
-  Préserver les étangs et les mares
-  Restaurer et préserver la zone humide des Grands Marais

### LA TRAME VERTE

-  Préserver les jardins du tissu pavillonnaire
-  Préserver les alignements d'arbres
-  Préserver les arbres remarquables dans l'espace public
-  Préserver les groupements d'arbres remarquables dans l'espace public
-  Poursuivre les alignements d'arbres sur la rue
-  Mettre en réseau les espaces verts du coeur de ville
-  Préserver les espaces boisés
-  Restituer une vocation écologique / environnementale compatible avec le maintien d'une activité agricole
-  Préserver les espaces agricoles
-  Préserver les milieux ouverts
-  Préserver les parcs et espaces verts existants au sein du tissu urbain
-  Poursuivre la création d'espaces verts / parc urbain de proximité
-  Maintenir l'ambiance des quartiers paysagers
-  Aménager et préserver une transition verte et paysagère aux abords de l'A104
-  Maintenir les espaces végétalisés et plantés qui accompagnent les grandes infrastructures routières

### LES MOBILITES

-  Créer de nouvelles liaisons douces (principe de liaison à préciser)
-  Aménager les voies en faveur des modes doux
-  Aménager prioritairement une liaison piétons / vélos entre le nord et le sud de la ville
-  Préserver les itinéraires de promenades et randonnées
-  Préserver les liaisons douces existantes
-  GR 14A - Itinéraire à préserver

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024