

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.

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 Mitry-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.

- 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 :

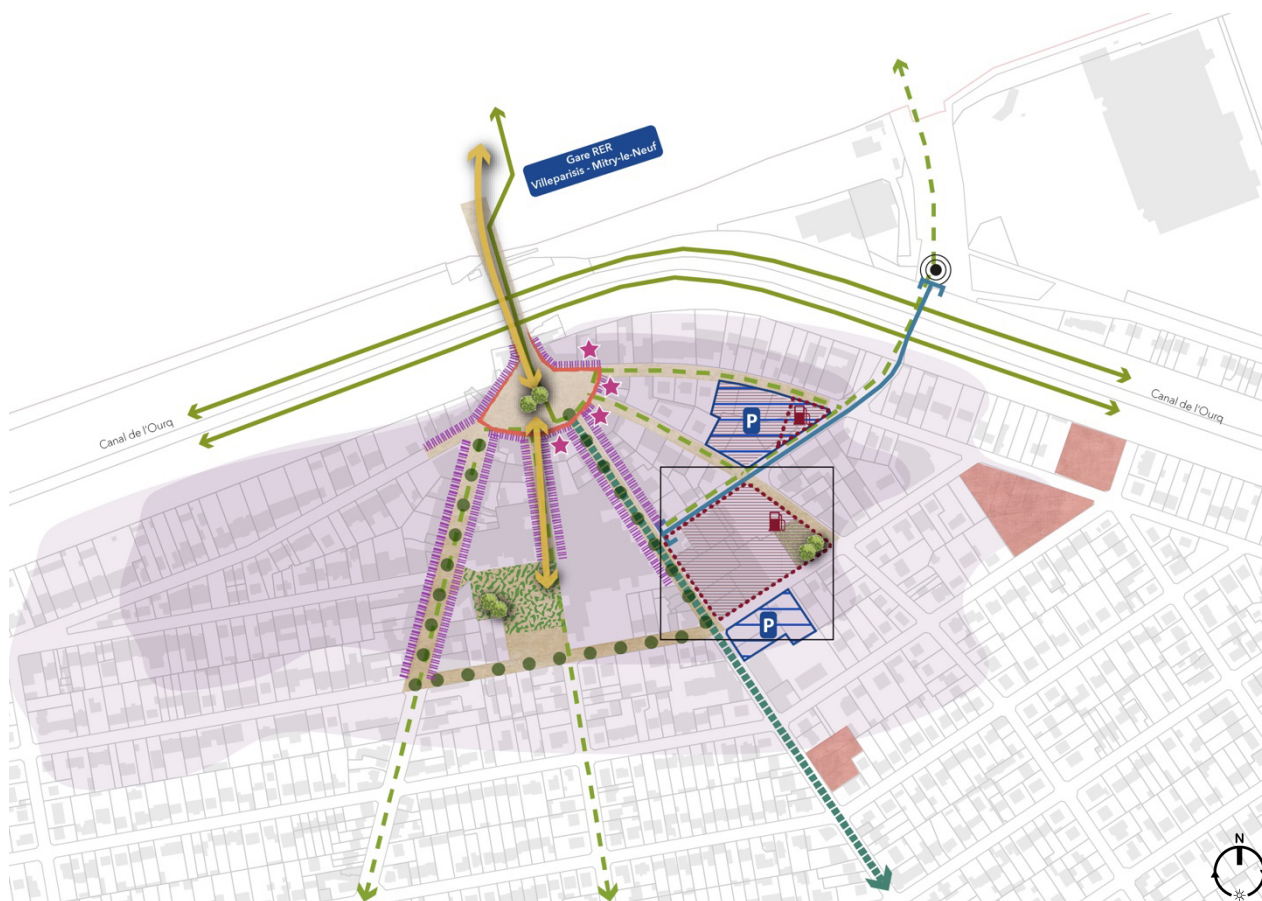
- Maintenir la structure urbaine et architecturale de la place Jacques Chirac aussi appelée « place du marché ».
- Créer une cohérence et une unité de traitement des espaces publics sur la Place du marché, les rues attenantes et la liaison vers la gare RER, afin d'améliorer la lecture de cette centralité.
- 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 800m² 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.




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

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.



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