

## 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 :
  - o **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.
  - o **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**.

Les orientations d'aménagement définies ont pour objectif **d'encadrer le renouvellement et le développement du Vieux Pays**. Il s'agit de **préserver 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...

### 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.

- 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.






## 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

## **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.



**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

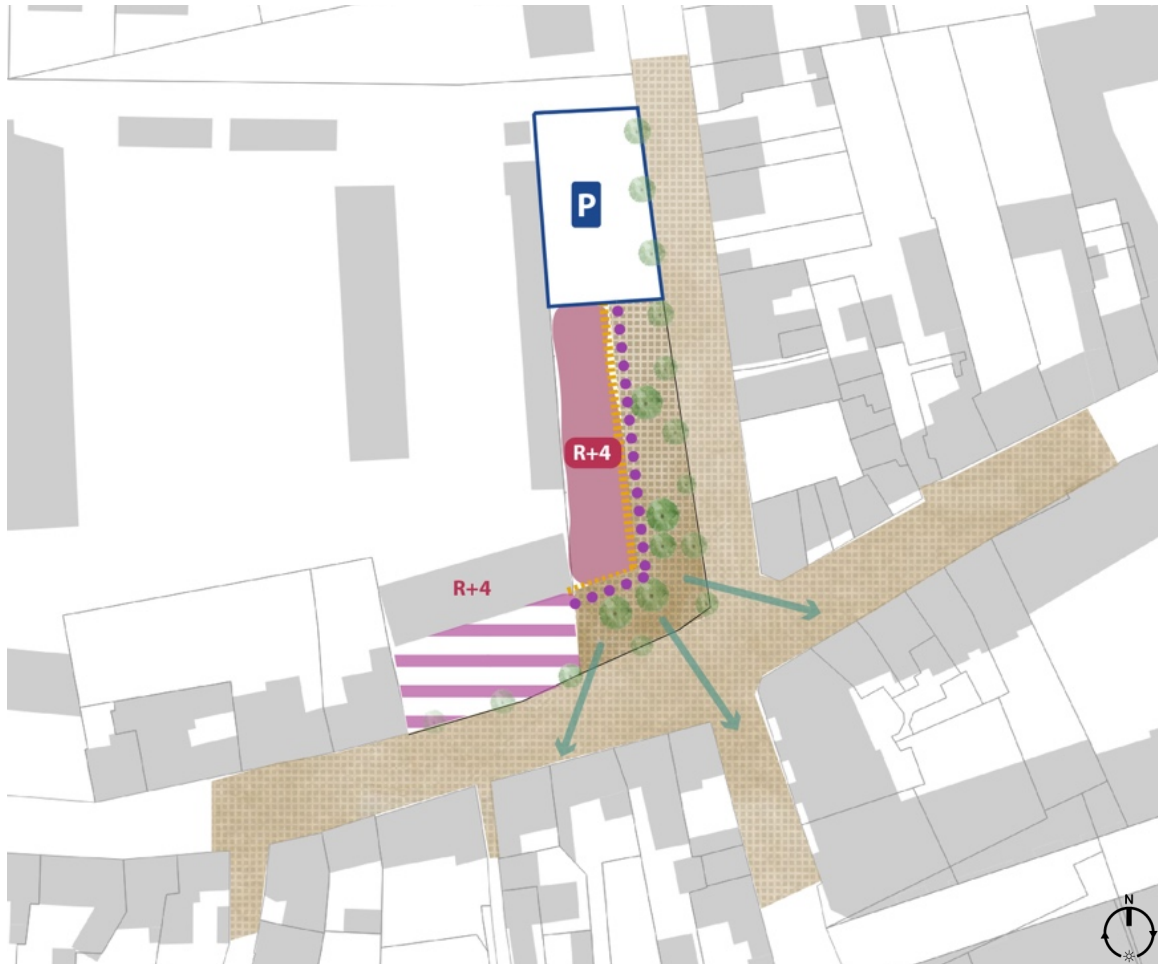


## **ZOOM - Ilot Jaurès**

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.



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