



# Plan Local d'Urbanisme de Villiers-le-Bel



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Approuvé le 2 février 2018,*

*Modification simplifiée n°1 du 27 septembre 2019.*

*Modification de droit commun n°1 du 1<sup>er</sup> juillet 2022*



## Sommaire

PREAMBULE.....	4
Rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	4
Les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	4
Les OAP par secteur.....	5
1 _ Secteur Centre Ancien .....	5
2 _ Secteur Débouché Carnot.....	8
3 _ Secteur Val Roger Nord » .....	10
4 _ Secteur Val Roger Sud.....	12
5 Secteur « Ruelle du Moulin » .....	14
6 _ Secteur « Sentier des Pommiers ».....	16
7 _ Secteur les Charmettes Sud.....	18

# PREAMBULE

---

## Rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article L.151-7, ces orientations peuvent notamment :

- └ Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- └ Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- └ Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- └ Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- └ Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- └ Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports.

## Les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU de Villiers-le-Bel fait le choix d'inscrire des orientations d'aménagement et de programmation relatives aux modalités d'aménagement des secteurs suivants :

- ↪ « Centre Ancien »
- ↪ « Débouché Carnot »
- ↪ « Val Roger Nord »
- ↪ « Val Roger Sud »
- ↪ « Ruelle du Moulin »
- ↪ « Sentier des Pommiers »
- ↪ « Les Charmettes Sud »

Les orientations d'aménagement s'imposent aux futures opérations d'aménagement réalisées sur la commune, elles sont opposables en termes de compatibilité aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement d'initiatives publiques et privées.

Elles sont complétées par les prescriptions du règlement en fonction de la zone dans laquelle s'inscrit l'opération d'aménagement (se rapporter au plan de zonage et au règlement du PLU).

# Les OAP par secteur

## 1 \_ Secteur Centre Ancien

### Présentation du site

Le périmètre de cette OAP englobe la majorité du centre ancien, dit le « Village » de Villiers-le-Bel. Il concerne donc un tissu ancien, dense et compact, avec généralement du bâti à l'alignement mais ponctué également de grandes propriétés. Celles-ci s'étendent sur de vastes terrains végétalisés et arborés qui apportent un caractère verdoyant au secteur.

Bien que le Village regroupe quelques bâtiments patrimoniaux, notamment des maisons bourgeoises, une part importante des constructions sur ce secteur sont dégradées voire insalubres.

### Objectifs

L'objectif de cette OAP est donc d'encadrer le renouvellement de ce secteur qui doit passer par des restructurations d'îlots et des rénovations/reconstructions de bâtiments. Ce projet doit se faire en dentelle pour tenir compte de l'existant. Le renouvellement urbain sur ce secteur est couplé avec une OPAH RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain) qui œuvre en faveur de la lutte contre l'habitat indigne.

La restructuration des îlots doit notamment permettre d'améliorer les cheminements pour les modes actifs (piétons et vélos) ainsi que les accès aux équipements. Le travail sur le maillage mais aussi sur la requalification des espaces publics devra aller dans ce sens (élargissements, revêtement, place accordée à la voiture/stationnements...).

Malgré les mutations sur le Village qu'encadre cette OAP, les éléments patrimoniaux qui font la richesse et le caractère de ce secteur devront être préservés et valorisés.

Une partie du secteur couvert par cette OAP se trouve en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB). L'avenant au Contrat de Développement Territorial (CDT) y permet le desserrement du nombre du logement dans les sous-secteurs « cdt » repérés au plan de zonage. La présente OAP a pour but d'encadrer cette nouvelle constructibilité afin de produire et de régulariser des logements respectant des dispositions qui tiennent compte de cette situation particulière. La construction de nouveaux logements dans cette zone C fait en particulier l'objet de recommandations d'isolement acoustique, jointes en annexes du règlement.

### Programmation / Aménagements

- Renouveler l'offre de logements afin d'accompagner la lutte contre l'habitat indigne et de revaloriser l'image du village, avec la réalisation d'environ 300 à 400 nouveaux logements (dont environ 40 reconstruits), dont 244 logements en secteur cdt :
  - o Ilot Mairie : environ 90 logements,
  - o Pressoir Gambetta Est (secteur prioritaire) : 100 à 130 logements
  - o Pressoir Gambetta Ouest
  - o Moscou : environ 190 logements collectifs en accession.
- Développer le maillage pour les modes actifs : conserver/créer, valoriser et réorganiser les ruelles et les sentes (ex ruelle des Oulches, ruelle Colombiers).
- Requalifier les espaces publics en particulier sur les rues Gambetta, République, ruelle de la Ceinture. Sur les ruelles de la Ceinture et des Oulches les constructions s'implanteront à l'alignement ou en recul minimum de 1 m.
- Préserver la qualité paysagère et de biodiversité des cœurs d'îlots verts et en aménager de nouveaux.



- Une sente sera notamment créée entre la rue du Général Archinard et la rue Gambetta. Celle-ci sera bordée à l'Est de constructions à l'alignement ou en recul de 0 à 4m.
- L'aménagement du secteur à l'angle des rues Jules Ferry et Général Archinard qui comprendra un vaste espace vert, devra aussi comprendre 1 arbre par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface libre (non occupée par des constructions, du stationnement ou des voies). Il devra être réalisé 1 place de stationnement par logement pour les opérations qui y seront réalisées. Cette norme de stationnement s'applique également sur le secteur Moscou localisé autour des ruelles de la Ceinture et des Oulches.

#### Zoom sur le secteur Moscou



#### Zoom sur le secteur rues Jules Ferry / Général Archinard



## 2 \_ Secteur Débouché Carnot

### Présentation du site

Le périmètre de cette OAP englobe deux parties contiguës d'îlots situés de part et d'autre du boulevard Carnot :

- L'angle de l'allée de Chantilly du boulevard Carnot formant aujourd'hui un tissu disparate comportant des maisons individuelles, des entrepôts, des activités et des services ;
- Le débouché sur le boulevard Carnot de la rue Rosa Luxembourg irriguant La Cerisaie et Derrières-les-Murs-de-Monseigneur, aujourd'hui quasiment vacant.

Ce secteur à une position stratégique à proximité immédiate du Village et de la RD316.

### Objectifs

L'objectif de cette OAP est de valoriser ces espaces qui présentent aujourd'hui un véritable potentiel.

D'une part, la partie Ouest sera mobilisée pour développer une opération de logements de type maisons de ville en simple ou double mitoyenneté, relativement dense, dans la continuité du centre ancien et du secteur les Lavandières.

D'autre part, la partie Est sera aménagée pour créer une véritable entrée sur les quartiers de la Cerisaie et de Derrière-Les-Murs-de-Monseigneur, avec des constructions à vocation de logement denses. Les angles de la rue Rosa Luxembourg et du boulevard Carnot seront notamment marqués par des opérations de logements d'une hauteur équivalente à un RdC+3 étages/ RdC+3 étages +Combles (16 m maximum), à l'alignement de l'espace public.

Les aménagements qui concernent ce secteur devront intégrer des dispositifs environnementaux à valeur exemplaire.

### Programmation / Aménagements

- Créer une nouvelle voie en prolongement de la rue Rosa Luxembourg dans la partie Ouest (entre le boulevard Carnot et l'allée de Chantilly), pour poursuivre le maillage Est-Ouest depuis les quartiers Derrière-les-Murs-de-Monseigneur et la Cerisaie.
- Réaliser environ 90 logements à l'Est du boulevard Carnot.
- Tenir le boulevard Carnot avec une implantation de constructions à vocation de logement d'une hauteur correspondant à du R+3 / R+3+C (16 m maximum), à l'alignement de l'espace public.
- Marquer l'entrée vers la Cerisaie avec des constructions à vocation de logements d'une hauteur allant du R+2 au R+3+C (habitat superposé/intermédiaire, l'habitat collectif... de 16 m de haut maximum), implantées ponctuellement à l'alignement.
- Créer des cœurs d'îlot visibles depuis l'espace public.
- Traiter de façon paysagère et qualitative les limites avec les opération voisine

## Secteur les Lavandières



## Périmètre de l'OAP « Débouché Carnot »



Périmètre de l'OAP



Périmètres d'opérations d'ensembles

**Maillage et stationnement**

Prolongement de la nouvelle voie Rosa Luxemburg depuis le quartier de la Cerisaie

**Construction**

Implantation privilégiée de constructions à destination de logements avec une hauteur correspondant à du R+3 ou R+3+C (16 m maximum)



Implantation privilégiée de logements superposés avec une hauteur correspondant à du R+2 (13 m maximum)



Implantation privilégiée de maisons de ville en simple ou double mitoyenneté avec une hauteur correspondant à du R+C ou R+1+C (10 m maximum)

**Ambiance et paysage urbain**

Alignement du bâti sur l'espace public de manière à tenir le boulevard Carnot et l'entrée du quartier



Espaces verts en coeur d'îlot



Maintien de percées visuelles vers les coeurs d'îlot depuis l'espace public

### 3 \_ Secteur Val Roger Nord »

#### Présentation du site

Localisé à l'Ouest de la rue de Paris, dans la partie Nord du quartier du Val Roger, ce site est composé d'un ensemble de parcelles globalement inoccupées. Accessible depuis le chemin Margot, le sentier des Basses Fossés, et le chemin des Plâtrières, ce foncier qui s'inscrit en cœur d'îlot, est aujourd'hui plutôt végétalisé voire en friche.

Sa localisation à proximité de la forêt d'Ecouen, sur des terrains en pente d'où se dégagent des vues vers l'agglomération parisienne en font un secteur à enjeux paysagers et environnementaux. Des contraintes de sols liés à la présence de gypse et d'ancienne carrières sont notamment à prendre en compte.

#### Objectifs

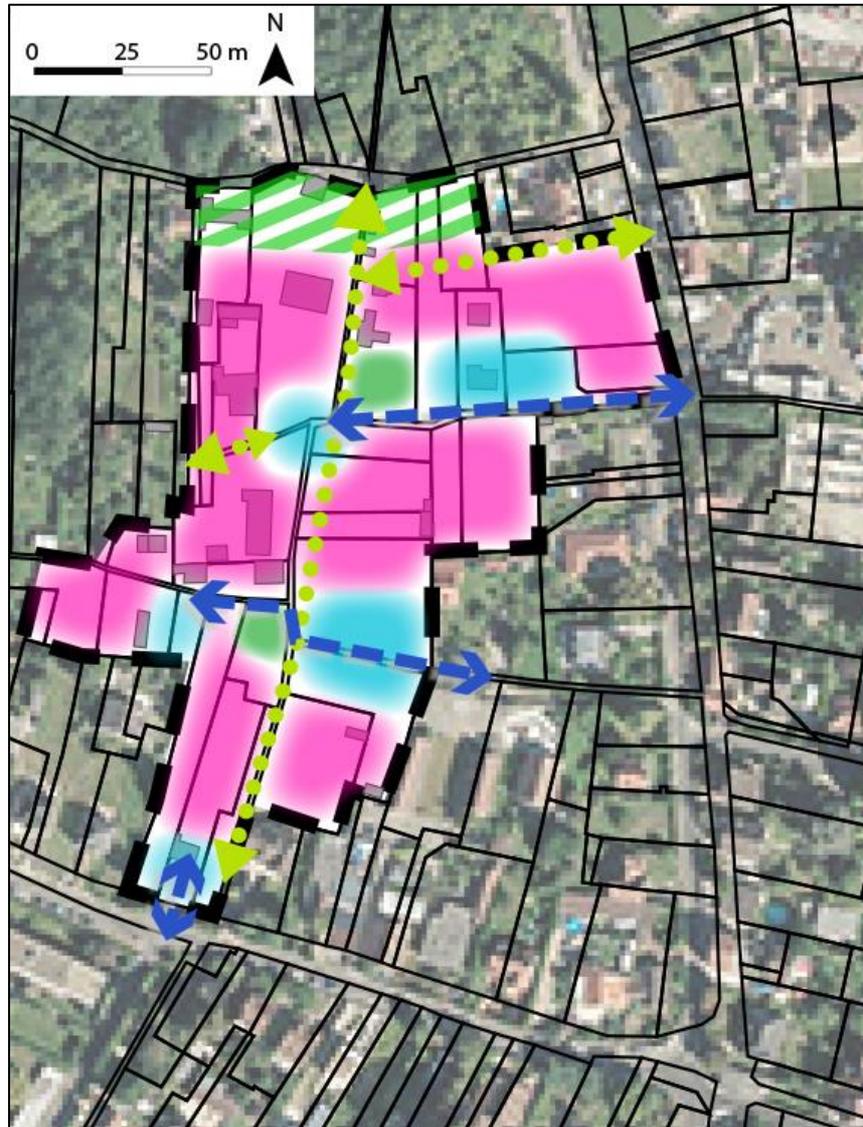
Dans ce contexte, l'objectif de cette OAP est donc de densifier de façon raisonnée ce secteur du quartier du Val Roger et de valoriser le foncier vacant, tout en tenant compte de la sensibilité des lieux et en tirant partie des atouts paysagers. En particulier, l'implantation des nouvelles constructions devra permettre de préserver des vues vers le mont Griffard et la transition avec la forêt devra être particulièrement soignée avec, entre autres, un retrait des constructions et une végétalisation de la lisière.

La localisation de ce périmètre en zone C du PEB soumet également les constructions à des recommandations en termes d'isolement acoustique jointes en annexes du règlement.

La ou les opération(s) d'ensemble à mettre en œuvre sur ce site aura donc pour objectif de composer un éco-quartier mettant en œuvre les principes du Développement Durable. Relativement dense, ce secteur, au caractère paysager, devra offrir une diversité de typologies d'habitat (logements superposés/intermédiaires, maisons groupées, maisons individuelles...) tout en intégrant une part importante d'espaces végétalisés.

#### Programmation / Aménagements

- Réaliser un ensemble de constructions d'une hauteur maximale correspondant à du R+1+C comptant environ 50 logements au total : logements intermédiaires/superposés, maisons groupées, maisons individuelles.
- Planter des alignements d'arbres en bordure de rues et sur les espaces communs.
- Préserver et valoriser les sentes existantes avec des aménagements plantés et végétalisés
- Intégrer une part importante d'espaces verts privés et publics.
- Réaliser des constructions écologiques à fortes performances énergétiques, dépassant la réglementation en vigueur (RT 2012), pour tendre vers des bâtiments à basse consommation d'énergie voire passive ou à énergie positive.
- Limiter la circulation automobile en créant des espaces de stationnement mutualisé en entrées de quartier.
- Gérer tout ou partie du stationnement sous forme de poches de stationnement mutualisé faisant l'objet d'un traitement paysager.
- Traiter la transition avec l'espace boisé classé de la forêt d'Ecouen située dans la partie Nord par un espace paysager.



-  Périmètre de l'OAP et de l'opération d'ensemble
-  **Maillage et stationnement**
- ↳ Accès carrossables au nouveau secteur
-  Réseau de sentes à créer ou préserver avec une attention particulière portée au traitement paysager (plantation, végétalisation)
-  Aménagement de cours et placettes communes accueillant le stationnement mutualisé
- Construction**
-  Implantation privilégiée d'habitats individualisés
- Ambiance et paysage urbain**
-  Principe d'espaces communs intégrant des traitements paysagers qualitatifs et écologiques
-  Traitement paysager en lien avec la lisière forestière

## 4 \_ Secteur Val Roger Sud

### Présentation du site

Localisé à l'Ouest de la rue de Paris, dans la partie Sud du quartier du Val Roger et en limite communale avec Sarcelles, ce site est accessible depuis le chemin du Val Roger et le chemin des Postes. Il est composé d'un ensemble de parcelles plutôt longitudinales végétalisées voire en friches, mais plutôt inexploitées. Il est entouré d'opérations groupées sur Sarcelles et de constructions diffuses à Villiers-le-Bel, accueillant de l'habitat individuel.

### Objectifs

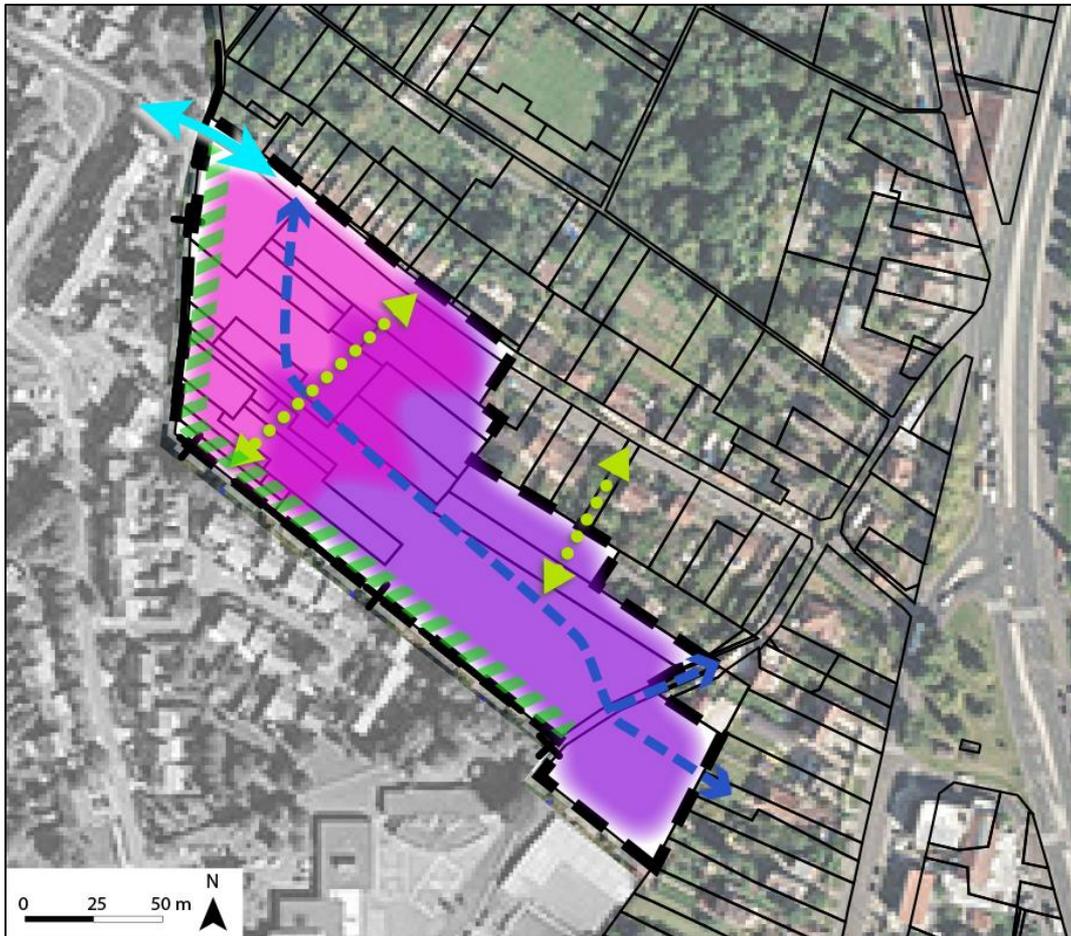
Cette OAP qui doit faire l'objet d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble, a pour but d'encadrer l'aménagement et la densification de ce secteur à vocation résidentielle. La composition de cette opération devra tenir compte des formes urbaines et architecturales environnantes, ainsi que du caractère verdoyant du site, tout en inscrivant des continuités urbaines.

Malgré une certaine densité du bâti, les espaces privatifs devront être largement végétalisés, notamment dans les marges de recul afin de reproduire et de poursuivre l'ambiance verdoyante propre au Val Roger.

L'opération d'aménagement contribuera en particulier à compléter le maillage de Villiers-le-Bel en intégrant une liaison viaire Est-Ouest entre la commune et sa voisine Sarcelles.

### Programmation / Aménagements

- Réaliser un ensemble de constructions d'une hauteur maximale correspondant à du R+1+C/R+2 comptant environ 100 logements au total : 84 logements intermédiaires/superposés/petits collectifs, 16 logements de forme pavillonnaire.
- Concevoir un maillage en bouclage sur le site permettant d'irriguer l'ensemble de l'opération.
- Intégrer une voie au Nord du secteur se rattachant au maillage de Sarcelles.
- Créer des liaisons Nord-Sud pour les modes actifs se poursuivant d'une commune à l'autre.
- Aménager des cours et placettes accueillant une partie du stationnement mutualisé.
- Composer des espaces verts et réintégrer ou conserver des plantations.
- Composer un traitement paysager en limite communale permettant de ménager une transition avec les opérations voisines.



 Périmètre de l'OAP et de l'opération d'ensemble

#### Maillage et stationnement

-  Continuité de voirie à créer entre Sarcelles et Villiers-le-Bel
-  Principes de maillage viaire pour la desserte motorisée du nouveau quartier
-  Principes de liaisons avec les espaces environnants pour les modes actifs

#### Construction

-  Implantation privilégiée d'habitat de forme pavillonnaire
-  Implantation privilégiée de constructions à destination de logement avec une hauteur correspondante à du R+2

#### Ambiance et paysage urbain

-  Traitement végétal à créer, servant d'écran et de transition avec le quartier voisin

## 5 \_ Secteur « Ruelle du Moulin »

### Présentation du site

Localisé à l'Ouest du Parc d'Astanières et à proximité du Mont-Giffard, ce site est composé d'un ensemble de parcelles aujourd'hui peu bâties et végétalisées dans un cadre verdoyant.

### Objectifs

Dans ce contexte, l'objectif de cette OAP est donc de tenir compte de la sensibilité des lieux et de tirer parti des atouts paysagers en conservant un écrin de verdure dans lequel des constructions pourraient s'inscrire à terme.

La ou les opération(s) à mettre en œuvre sur ce site aura donc pour objectif la réalisation d'un d'habitat de forme pavillonnaire dont les jardins participeront au cadre verdoyant du secteur. Une attention particulière sera portée aux franges du site, en limite de forêt, du Parc d'Astanières et de l'espace récréatif du city-stade afin de créer une transition entre espaces bâtis et espaces boisés ou verdoyant (recul des constructions et forte végétalisation).

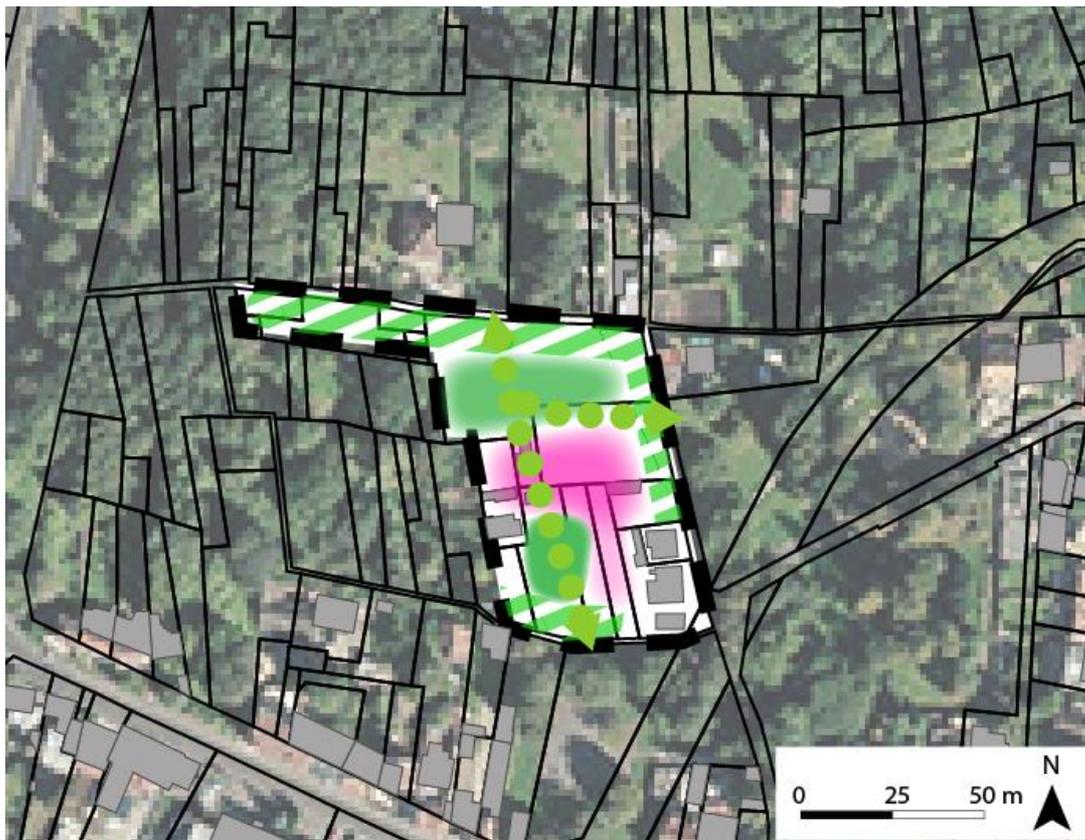
L'implantation des constructions devra aussi permettre de préserver des respirations et de créer des vues vers les cœurs d'îlots et la forêt. De vastes îlots de verdure favorables à l'environnement, à la biodiversité et au cadre de vie seront maintenus ou recréés.

La continuité du Parc d'Astanières avec la forêt du Mont Griffard devra être maintenue.

La localisation de ce périmètre en zone C du PEB soumet également les constructions à des recommandations en termes d'isolement acoustique jointes en annexes du règlement.

### Programmation / Aménagements

- Conserver ou recréer de vastes îlots verts et paysagers.
- Aménager des espaces verts en complément et en cohérence avec les espaces environnants :
  - o Des transitions paysagères en lien avec la forêt, le parc d'Astanières et le city-stade,
  - o Un espace vert ouvert à l'entrée Nord-Ouest du secteur,
  - o Une trame verte avec des plantations de différentes strates qui servent de support à la biodiversité entre le Parc d'Astanières et le Mont-Griffard (Nord-Sud et vers l'Est).



- Périmètre de l'OAP et de l'opération d'ensemble
- Implantation privilégiée de constructions de forme pavillonnaire
- Traitement en espace vert et paysager en lien avec la lisière forestière, le parc d'Astanière et l'espace récréatif du city-stade
- Espaces verts à protéger et/ou créer
- Principe de corridors verts à maintenir/renforcer entre le Parc d'Astanière et le Mont-Griffard

## 6 \_ Secteur « Sentier des Pommiers »

### Présentation du site

Localisé entre le cimetière et le Mont-Griffard, ce site de 1,15 hectares accueille de longue date, des gens du voyage en voie de sédentarisation.

### Objectifs

L'objectif de cette OAP, qui devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, est de pérenniser cette vocation spontanée et d'améliorer les conditions d'habitat et de vie sur ce secteur. Par conséquent l'opération devra être accompagnée par la création des équipements nécessaires, notamment en matière de réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement....

Tout en tenant compte de son positionnement à proximité de la forêt en favorisant un cadre verdoyant, l'opération d'ensemble qui encadrera ce projet d'habitat pérenne et adapté aux modes de vie des gens du voyage devra comporter la réalisation d'un espace commun pouvant être multifonctionnel, et l'aménagement d'espaces privatifs pouvant accueillir des caravanes.

L'ensemble des pourtours du site devra faire l'objet d'un verdissement permettant une transition avec les espaces boisées alentours. De vastes espaces verts qualitatifs devront également être aménagés à l'intérieur du site, notamment à son entrée, pour accompagner les cheminements piétons-vélos vers le Mont-Griffard.

L'accès au site dédié à l'accueil des gens du voyage devra se faire uniquement par le sentier des Pommiers. A cette occasion, ce sentier sera requalifié, notamment pour répondre à l'importance des besoins générés par les véhicules des futurs résidents et pour soigner l'entrée du site. De plus aux abords du site, l'espace public sera traité de manière qualitative. Le chemin de la Basle sera maintenu et renforcé pour les modes actifs (piétons-vélos).

### Programmation / Aménagements

- Implantation d'une cinquantaine d'unités comportant un habitat adapté avec des emplacements pour des caravanes
- Réalisation d'un bâti commun central et multifonctions
- Requalification du sentier des Pommiers, qui doit être l'unique support d'accès carrossable(s) au site
- Réalisation/reboisement d'espace vert en entrée et au cœur du site, pour conserver un cadre verdoyant et ménager des transitions
- Traitement des limites du site de manière qualitative, végétalisée et paysagère



-  Périmètre de l'OAP et de l'opération d'ensemble
-  Principe d'accès/desserte uniquement par le sentier des pommiers qui est à requalifier (voie carrossable)
-  Espaces verts à protéger et/ou créer
-  Traitement paysager des abords du site
-  Implantation privilégiée d'unités comportant de l'habitat

## 7 \_ Secteur les Charmettes Sud

### Présentation du site

Localisé en limite Sud-Est de Villiers-le-Bel, ce site à vocation aujourd'hui agricole, borde les communes de Sarcelles et d'Arnouville.

Son positionnement à proximité immédiate de la gare RER de Villiers-le-Bel/ Gonesse /Arnouville, en fait un secteur à enjeux pour le développement et la densification tant humaine que bâtie de Villiers-le-Bel. Dans le même temps, ce site privilégié à proximité de transports en commun performants est également classé en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) et doit à ce titre faire l'objet d'attentions particulières.

### Objectifs

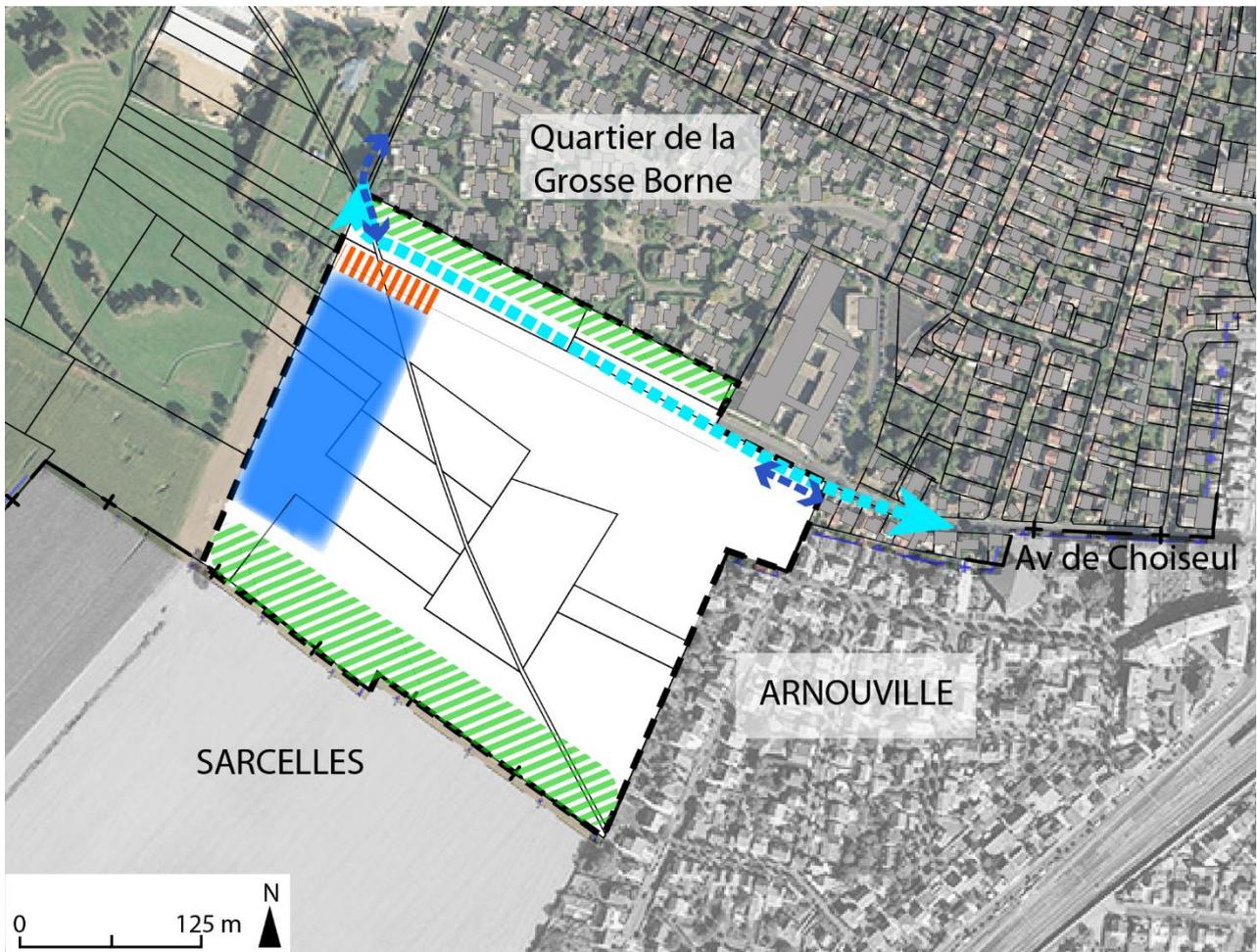
Dans ce contexte, l'objectif de cette OAP est de permettre le développement urbain d'un nouveau secteur de Villiers-le-Bel tenant compte à la fois du positionnement du site et des contraintes qui s'exercent sur celui-ci. La localisation de ce périmètre en zone C du PEB soumet notamment les constructions à des recommandations en termes d'isolement acoustique jointes en annexes du règlement.

L'aménagement de ce secteur devra alors permettre l'émergence d'un nouveau quartier mixte tant en termes de fonctions (habitat, activités/bureaux, équipements...) que de typologies bâties et de formes architecturales. La création de ce quartier devra se faire en lien avec l'aménagement de la coulée verte (agriculture urbaine et activités récréatives) et d'une nouvelle liaison Est-Ouest, support d'une nouvelle desserte en transport en commun passant au Nord, ainsi que d'une liaison tous modes dont la localisation précise reste à déterminer.

La proximité de la gare RER et de futur(s) transport(s) en commun implique la création d'un quartier relativement dense. Par ailleurs, le développement de ce quartier devrait se faire en lien avec le renouvellement de l'avenue de Choiseul.

### Programmation / Aménagements

- Réaliser un nombre de logements tenant compte des possibilités offertes par le/les avenant(s) au Contrat de Développement Territorial (CDT).
- Développer une mixité fonctionnelle horizontale et/ou verticale, comprenant notamment un collège d'au maximum 800 places au Nord-Ouest du secteur
- Concevoir un maillage global cohérent, intégrant au Nord une desserte tous modes, support d'un transport en commun en site propre, en lien avec l'avenue de Choiseul et la future liaison Est-Ouest vers les Tissonvilliers.
- Créer des entrées de quartier à l'échelle depuis les Charmettes et l'avenue de Choiseul.
- Créer un parvis permettant une articulation entre l'entrée du collège et la liaison Est-Ouest en TCSP.
- Aménager une transition verte, pouvant être le support de cheminement actifs, entre le nouveau quartier et celui de la Grosse Borne.
- Traiter la lisière Sud de façon paysagère pour ménager une transition avec la zone agricole voisine
- Intégrer la gestion des eaux pluviales, y compris lors des épisodes temporaires d'orages, en tenant compte des axes de ruissellement (à étudier/valider avec le SIAH).



 Périmètre de l'OAP

#### Maillage et stationnement

 Principe d'accès au futur quartier

 Principe de traversée en continuité de l'avenue de Choiseul et de la liaison Est-Ouest au Nord, tout mode (y compris transports en commun)

#### Fonctions urbaines

 Implantation privilégiée d'un collège

 Aménagement d'un parvis

#### Ambiance et paysage urbain

 Traitement paysager de la frange urbaine du quartier en transition avec l'espace agricole et l'ensemble du quartier de la Grosse Borne