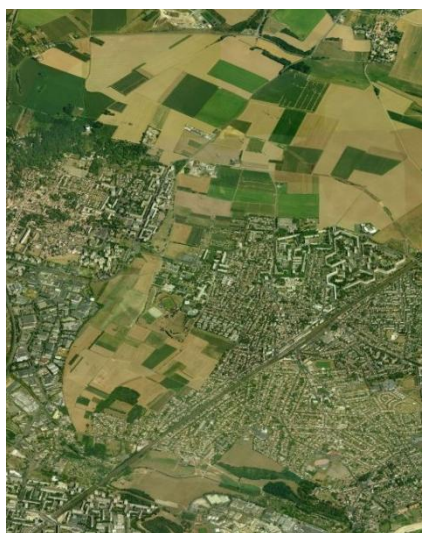




Plan Local d'Urbanisme de Villiers-le-Bel



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^{er} juillet 2022

Mise en compatibilité avec Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC du Village du 3 octobre 2024

*Mise en compatibilité avec Déclaration d'Utilité Publique du projet de renouvellement urbain
des quartiers « Puits-la-Marlière, Derrière-les-Murs de Monseigneur » du 17 juillet 2025*

Modification de droit commun n°2 du 26 septembre 2025

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.....	10
3 _ Secteur Val Roger Nord »	12
4 _ Secteur Val Roger Sud.....	14
5 _ Secteur « Ruelle du Moulin »	16
6 _ Secteur « Sentier des Pommiers ».....	18
7 _ Secteur les Charmettes Sud.....	20
8 _ Secteur Parc de la centralité.....	23
9 _ Secteur ancien Hôpital Adelaïde Hautval	26

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^{er} 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 »
- ↳ « Secteur ancien Hôpital Adelaïde Hautval »

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, y compris le secteur central de la ZAC éponyme. Il concerne donc un tissu ancien, dense et compact, avec généralement du bâti à l'alignement mais ponctué également d'anciennes 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 et les liaisons inter-quartiers. 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...). Il s'agira également de faciliter la desserte automobile interne de l'îlot Pressoir/Gambetta en lien avec l'implantation des logements. Y seront rattachées des poches de stationnement qui faciliteront l'accès au cœur de ville.

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. En pourtour des îlots de la Mairie et Pressoir/Gambetta les formes urbaines compactes et historiques seront poursuivies y compris avec des fronts bâtis et des implantations à l'alignement. Dans une logique de diversification de l'offre de logements, le cœur d'îlot Pressoir/Gambetta pourra intégrer de l'habitat individuel.

Le traitement architectural et la composition des façades des futures constructions, bien que pouvant avoir une écriture contemporaine, devront être soignés. Ils s'harmoniseront et s'articuleront avec les constructions anciennes. Pour rappel, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France doit être pris en compte dans le périmètre des monuments historiques.

Une vaste trame paysagère devra être conservée/déployée sur les îlots de la Mairie et Pressoir/Gambetta. Favorable au maintien d'un cadre verdoyant et de la biodiversité, elle comprendra des jardins et des espaces verts privés, collectifs et publics. La rue du Pressoir, les ruelles Fessart, du Porche et Barbier ainsi que les principales courées et espaces de stationnement seront plantées d'arbres. Afin de favoriser la gestion de l'eau pluviale à la parcelle, les places de stationnement privées en surface seront préférentiellement traitées avec un revêtement perméable. Les parkings privés en sous-sol seront semi-enterrés sauf en cas de commerce en rez-de-chaussée : ils intégreront ainsi de l'éclairage naturel et faciliteront l'infiltration de l'eau pluviale.

En outre, une attention particulière doit être portée aux eaux pluviales sur le périmètre de la ZAC afin d'assurer une gestion alternative. L'objectif est de :

- Diminuer la vitesse de ruissellement des eaux pluviales,

- Maximiser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies directement sur l'emprise du projet,
- Limiter les rejets vers les réseaux publics et donc éviter les débordements des canalisations,
- Maximiser la gestion des eaux pluviales sur l'emprise du projet.

Il s'agit en priorité de désimperméabiliser les sols. Un système d'assainissement majoritairement en surface à ciel ouvert est aussi à rechercher.

Pour rappel, sur espaces privés, le règlement d'assainissement en vigueur doit être respecté :

- Gestion des eaux pluviales à la parcelle sur la base d'une pluie de période de retour 50 ans (infiltration ou rétention),
- En cas d'impossibilité technique d'infiltration, le rejet doit respecter un débit global maximum de restitution de 0,7 litres/seconde/hectare avec un seuil technique minimal fixé à 5L/s pour les opérations inférieures à 7 hectares,
- Les pluies courantes (8 mm) doivent être gérées par infiltration à la parcelle quel que soit la perméabilité du sol ou les contraintes techniques.

Le développement des surfaces de pleine terre, des revêtements perméables ou semi-perméables permettra en priorité cette gestion de l'eau à la source. En complément des toitures terrasses végétalisées seront développées dès que possible sur les projets immobiliers. La végétalisation maximisera le phénomène de phytoremédiation. Face à la faible perméabilité des sols, les ouvrages de stockage/rétention seront également privilégiés en préférant la mutualisation et en évitant la multiplication des rejets. Des solutions de stockage doivent alors être développées sur ilots privés en veillant à :

- Mettre en place un dispositif fonctionnant en gravitaire, sachant que toute pompe ou dispositif de mécanique de relevage est à proscrire ;
- Privilégier une gestion (collecte + tamponnement) des eaux pluviales à ciel ouvert afin de faciliter la surveillance et l'entretien des ouvrages au fil du temps ;
- Favoriser la création d'ouvrages végétalisés en vue de maximiser le phénomène de phytoremédiation des eaux de ruissellements avant qu'elles ne soient rejetées dans le réseau pluvial ;
- Garantir un temps de vidange maximal de 24 heures pour le volume stocké en cas de pluie courante (10 mm) et un temps maximal de 48 heures pour le volume stocké en cas de pluie cinquantennale ;
- Equiper les ouvrages de tamponnement des eaux pluviales d'un dispositif de surverse capable de diriger le trop-plein dans le réseau d'assainissement pluvial public (en cas de pluie supérieure à l'occurrence cinquantennale) sans engendrer d'inondation au droit ou à l'aval de la parcelle

Concernant les espaces publics :

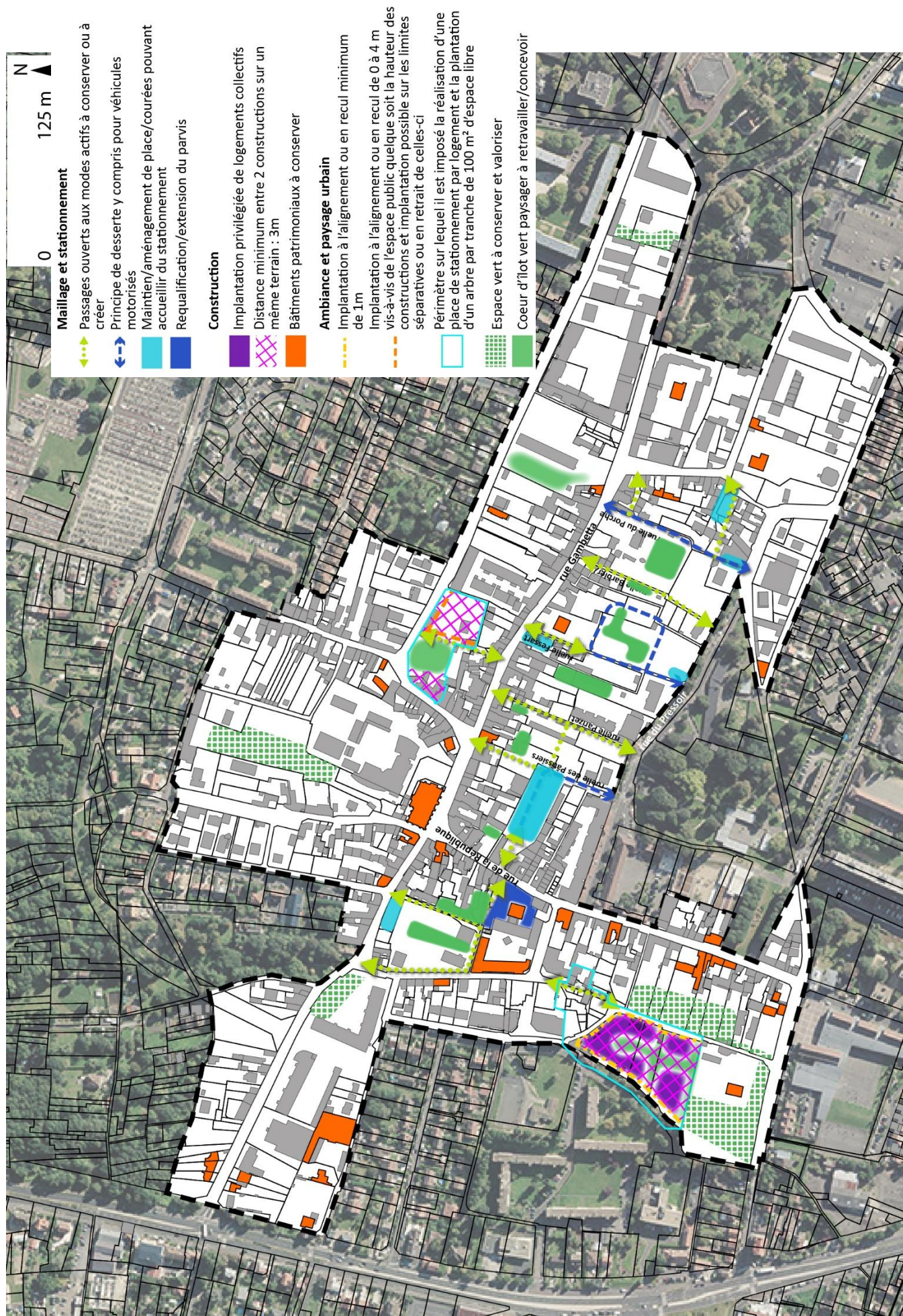
- L'infiltration au sein d'espaces végétalisés (massifs plantés, pelouses, noues paysagères, jardins en creux inondables...) doit privilégier une gestion des pluies courantes (10mm) à la source pour les espaces nouvellement créés. Grâce aux espaces verts, l'évacuation des pluies pourra se faire par infiltration ou évapotranspiration au plus proche de leur lieu de chute ;
- La collecte des ruissellements sera pérennisée pour les espaces publics existants, avec une collecte des ruissellements par le réseau en place ;
- Pour la gestion des pluies exceptionnelles (occurrence 50 ans), des ouvrages spécifiques seront mis en place pour assurer le tamponnement lorsque les contraintes techniques le permettent ;
- En complément des tranchées drainantes ou des zones de collecte et infiltration à ciel ouvert seront mises en place.

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 à respecter, 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 de nouveaux logements (dont environ 14 démolis) :
 - o Environ 515 logements en sous-secteurs UAz/UAz.cdt : environ 167 en zone C du PEB et environ 348 en zone D du PEB,
 - 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, ruelle Barbier...).
 - 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.
 - Accueillir une desserte automobile y compris par élargissement de l'espace public dès que nécessaire. Une trame paysagère y sera développée, comprenant notamment des séquences d'alignements d'arbres de moyen développement sur les ruelles Fessart, Barbier et du Porche.
 - Créer une desserte interne motorisée de l'Est de l'îlot Pressoir/Gambetta par une voirie en bouclage depuis la ruelle Fessart.
 - Prolonger la ruelle du Porche jusqu'à la rue Gambetta pour la desserte automobile.
 - Sur les îlots de la Mairie et Pressoir/Gambetta, aménager des courées en amorce de sentes pouvant accueillir du stationnement collectif/public et maintenir un parking ruelle des Pâtisseries.
 - Préserver la qualité paysagère et de biodiversité des cœurs d'îlots verts et en aménager de nouveaux.
 - Développer la trame paysagère sur les îlots de la Mairie et Pressoir/Gambetta :
 - o En direction Nord/Sud sur la voirie publique,
 - o Par l'aménagement de jardins et espaces verts collectifs en « pas japonais »,
 - o Par un nouvel alignement d'arbres le long du trottoir Nord de la rue du Pressoir.
 - Préserver les formes urbaines du Village par une continuité du bâti sur la rue du Pressoir et une implantation du bâti à l'alignement de l'espace public sur la place de la ruelle des Pâtisseries.
 - Diversifier l'offre de logement sur l'îlot Pressoir/Gambetta en intégrant du logement individualisé en cœur d'îlot.
 - Favoriser l'éclairage et la ventilation naturelle des logements, en garantissant leur double orientation à partir des typologies T3, et faciliter le confort d'été en installant des protections solaires adaptées sur les façades les plus exposées (sud et ouest a minima), sur les îlots Mairie et Pressoir/Gambetta.
 - Raccorder les logements neufs non individuels au réseau de chaleur installé dans le périmètre, sauf en cas d'impossibilité technique ou financière démontrée, sur les îlots Mairie et Pressoir/Gambetta.
- NB : Les constructions neuves implantées de façon contiguë à des bâtiments existants à préserver / à réhabiliter ne sont pas considérées comme des extensions et à ce titre génèrent l'application des normes de stationnement prévues à l'article UA -15 du règlement.*



- 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 m² 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

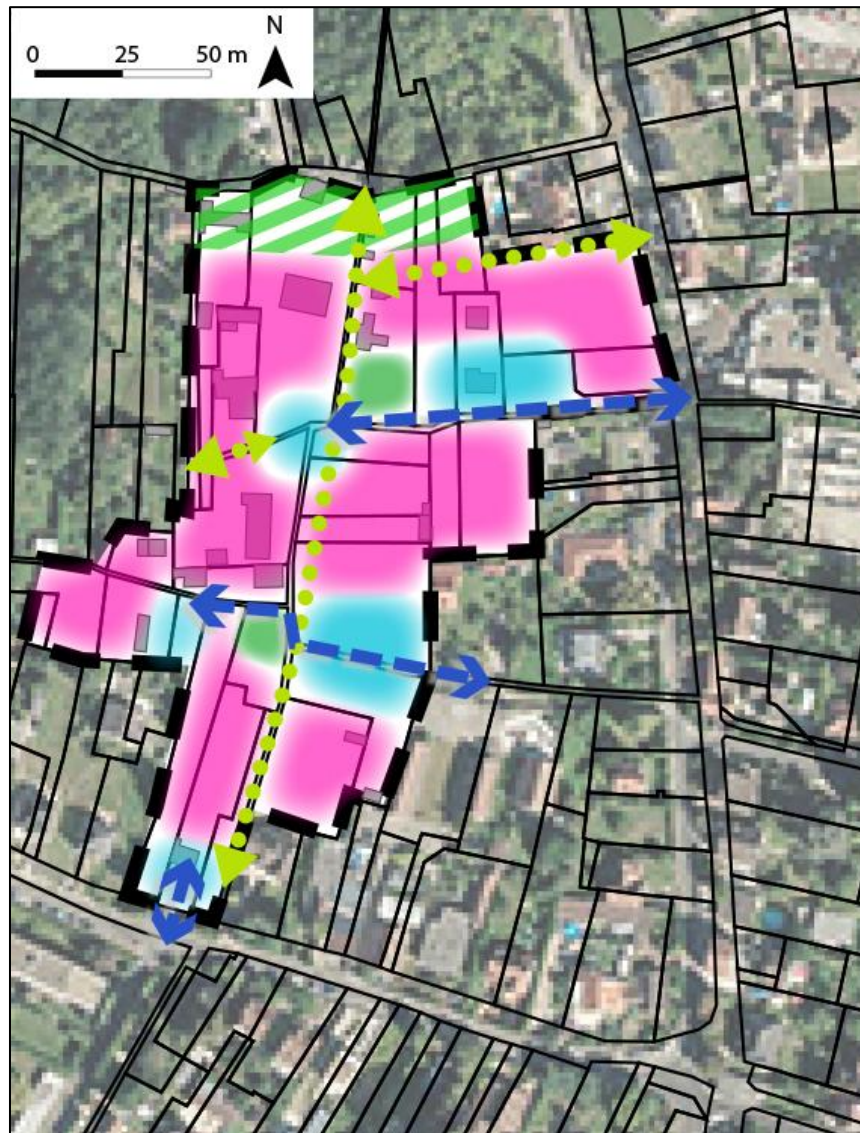
Dans ce contexte, l'objectif de cette OAP est donc de densifier de façon raisonnée ce secteur du quartier du Val Roger et de valoriser le foncier vacant, tout en tenant compte de la sensibilité des lieux et en tirant partie des atouts paysagers. En particulier, l'implantation des nouvelles constructions 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

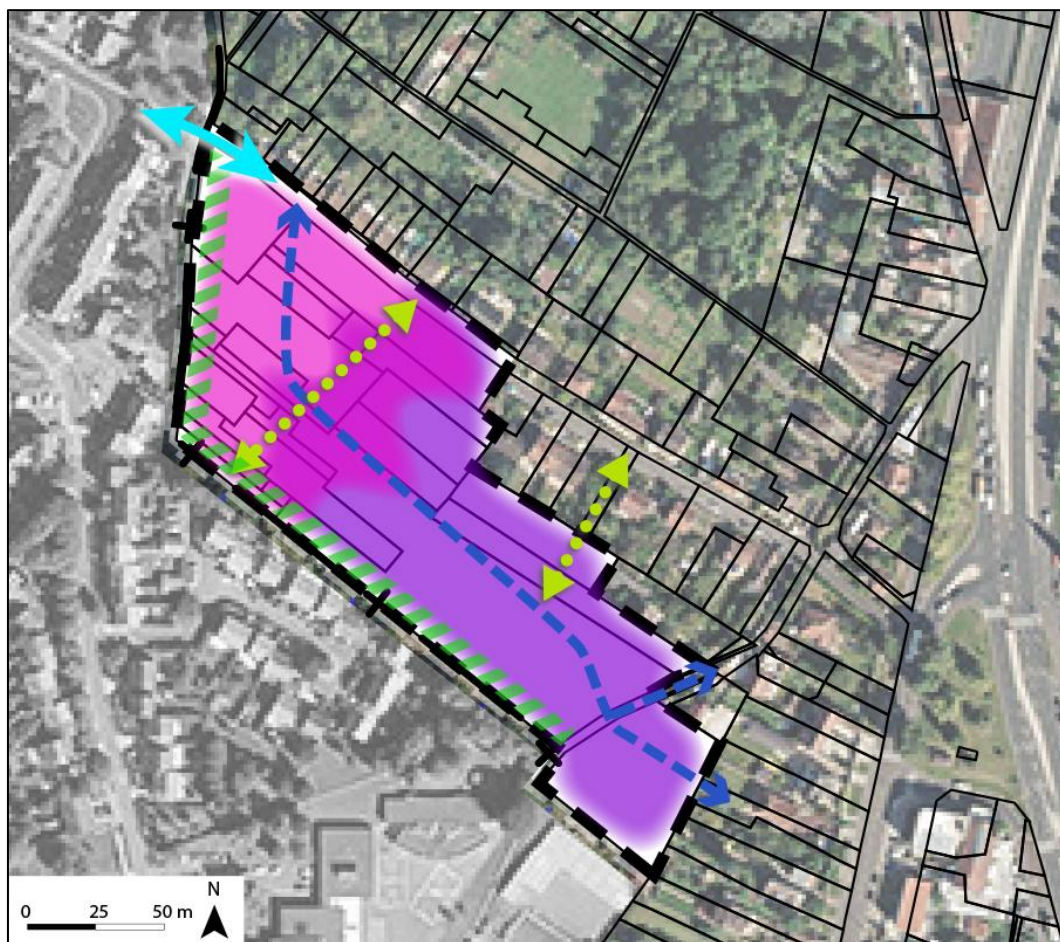
Cette OAP qui doit faire l'objet d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble, a pour but d'encadrer l'aménagement et la densification de ce secteur à vocation résidentielle. La composition de cette opération devra tenir compte des formes urbaines et architecturales environnantes, ainsi que du caractère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

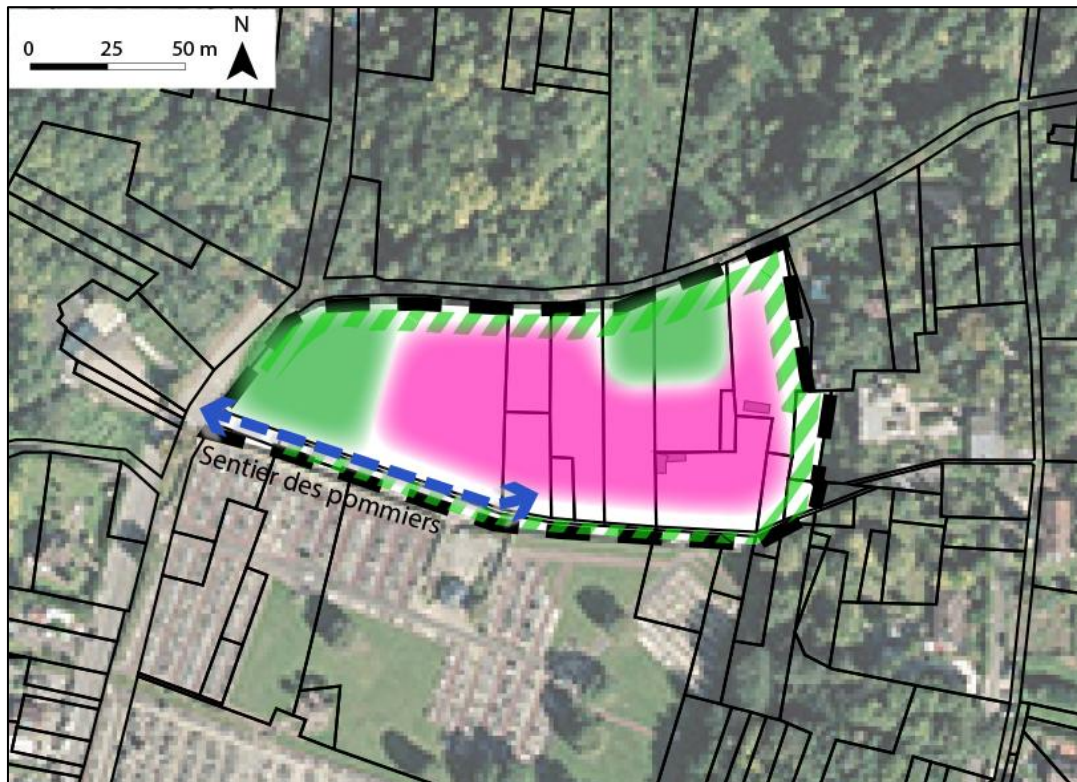
Tout en tenant compte de son positionnement à proximité de la forêt en favorisant un cadre verdoyant, l'opération d'ensemble qui encadrera ce projet d'habitat pérenne et adapté aux modes de vie des gens du voyage devra comporter la réalisation d'un espace commun pouvant être multifonctionnel, et l'aménagement 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 à long terme 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, de type Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), 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.

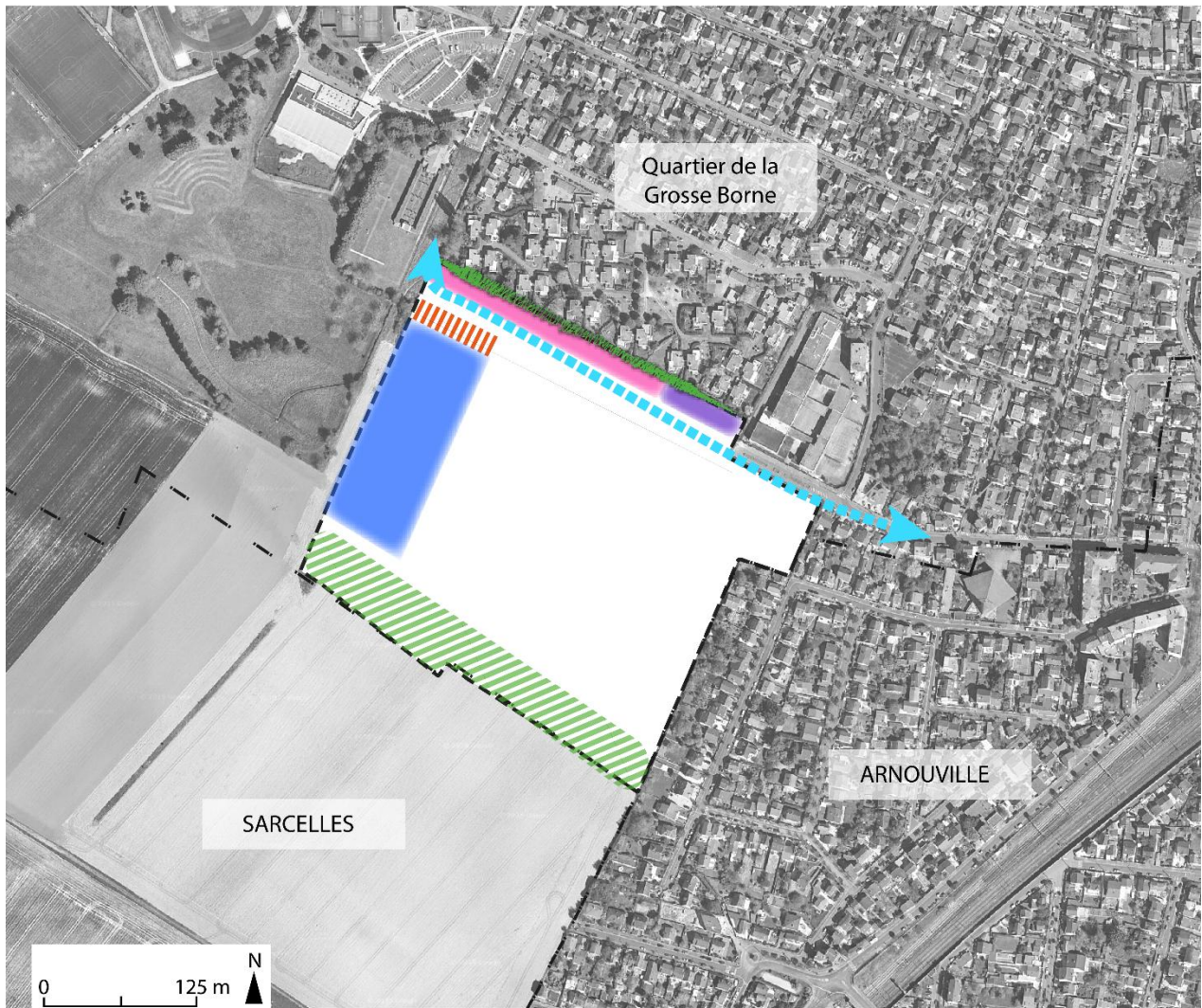
Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

Les constructions ne pourront être réalisés que sous réserve que soit réalisé la traversée carrossable en continuité de l'avenue de Choiseul.

Programmation / Aménagements

- Réaliser une douzaine de logements en frange Nord du Site en tenant compte des possibilités offertes par les avenants 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
- Permettre la réalisation d'une extension d'établissement d'enseignement en frange Nord du site.
- 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.
- Assurer que les constructions réalisées en frange Nord du Site permettent une transition urbaine et paysagère, entre le nouveau quartier et le lotissement de la Grosse Borne.
- 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 de traversée en continuité de l'avenue de Choiseul et de la liaison Est-Ouest au Sud, tout mode (y compris transports en commun)

Fonctions urbaines



Implantation privilégiée d'un collège



Aménagement d'un parvis



Implantation privilégiée d'habitat individuel



Extension d'établissement scolaire

Ambiance et paysage urbain



Traitement paysager de la frange urbaine du quartier en transition avec l'espace agricole

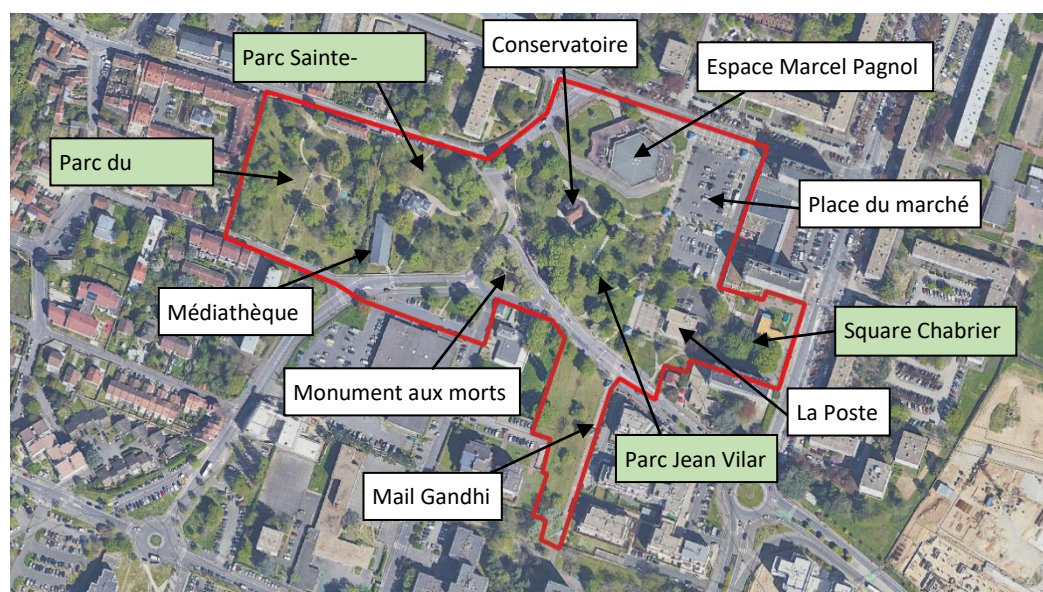
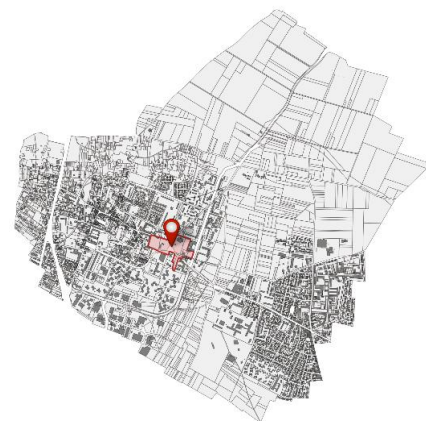


Transition urbaine et paysagère avec le lotissement de la Grosse Borne

8_Secteur Parc de la centralité

Présentation du site

Implanté en plein cœur de la commune, à l'interface entre les quartiers du Puits-la-Marlière et de Derrière-les-Murs-de-Monseigneur, et plus précisément entre la rue Gounod, le boulevard Salvador Allende et l'avenue du 8 mai 1945, le site se compose d'espaces verts, d'équipements publics et de la place du marché faisant également office de parking.



Objectifs

L'OAP vise à conforter ce pôle d'équipements publics et d'espace vert structurant à l'échelle communale, pour en faire un lieu de rassemblement convivial et inclusif, un poumon vert et un espace de biodiversité.

Les espaces verts de ce site, qui se composent des parcs Ginkgo, Sainte Beuve et Jean Vilar et du square Chabrier, souffrent de plusieurs éléments qui nuisent à leur qualité :

- Les trois parcs Jean Vilar, Sainte Beuve et du Ginkgo offrent de beaux espaces de verdure mais sont aujourd'hui assez peu fréquentés, par manque d'aménités pour les usagers – à l'exception du parc du Ginkgo où se situe l'aire de jeux très utilisée par les enfants du quartier ;
- Ce parc du Ginkgo est cependant séparé du parc Sainte Beuve par un mur ;
- Les parcs Sainte Beuve et Jean Vilar sont quant à eux séparés par une ancienne voie automobile aujourd'hui condamnée ;
- Enfin, le square Chabrier, un peu à l'écart des parcs, est aujourd'hui en très mauvais état.

L'objectif est donc de requalifier et de fédérer ces espaces verts en un ensemble paysager cohérent, de belle qualité, et présentant des aménités (aire de jeux, sanitaires, bancs, mobilier ludique...) favorisant son usage par tous les habitants. L'implantation d'espaces de jeux et de repos est par ailleurs une demande des Beauvillésois souvent ressortie lors de différentes démarches de concertation sur le territoire. Doivent également être aménagés des points d'eau et sanitaires afin d'améliorer le confort et la salubrité du site.

Le site présente d'autres lieux publics qui mériteraient d'être davantage mis en valeur : le monument aux morts est cerné par des voies automobiles et donc peu accessible (ce qui le rend peu adapté à la tenue de cérémonies commémoratives dans les meilleures conditions), tandis que la place du marché consiste en un vaste parking bitumé peu attractif d'un point de vue paysager. Il s'agit donc de repenser globalement les

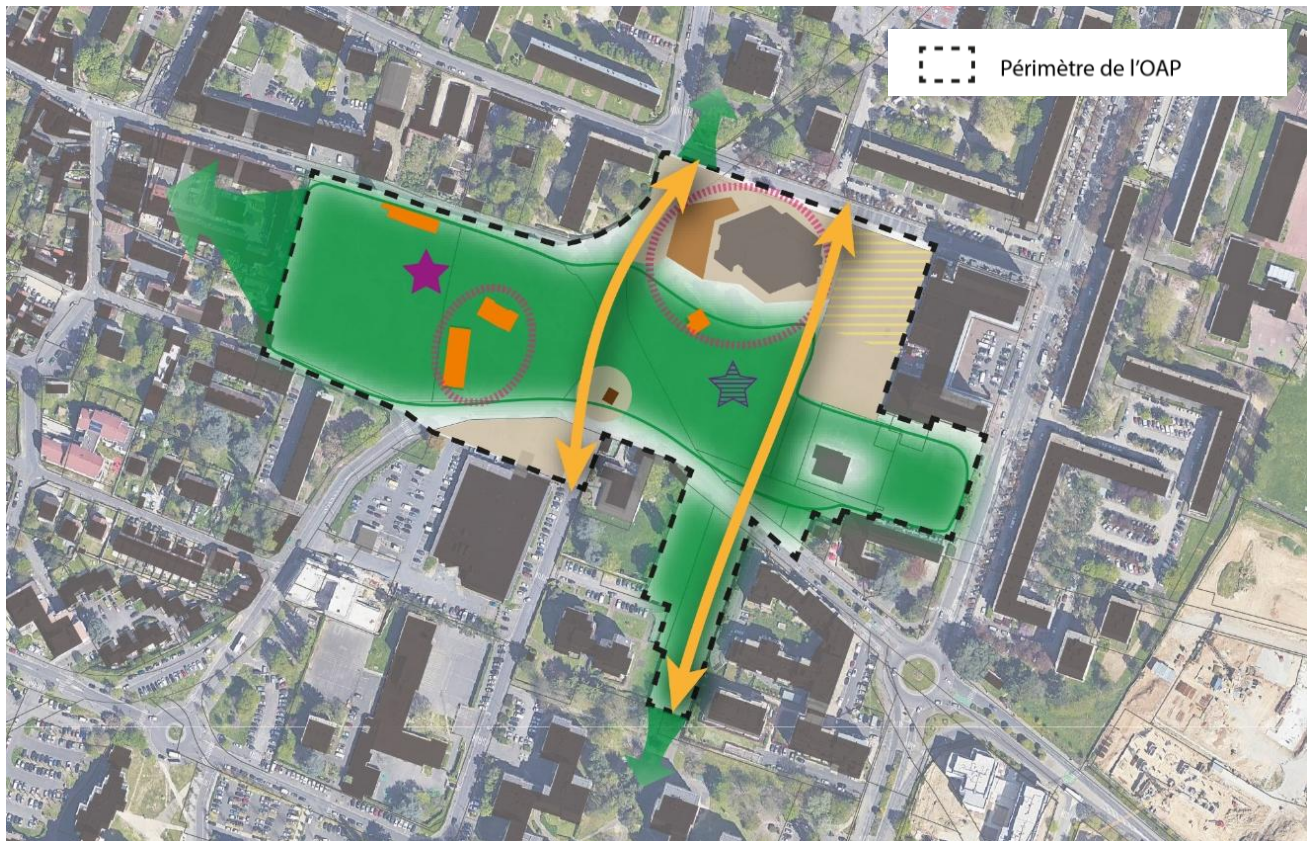
espaces publics de ce secteur de façon à offrir des places publiques de qualité, conviviales, polyvalentes et végétalisées.

La requalification de ce site doit s'accompagner de celle des chemins piétons existants et de la création de nouvelles liaisons douces structurantes s'insérant plus globalement dans le réseau piéton et cyclable de la commune.

Enfin, le secteur offre de nombreux équipements publics qu'il s'agit de redynamiser et de rendre plus accessibles et attractifs. Le conservatoire actuel étant sur-fréquenté, un nouveau bâtiment va être réalisé à côté de l'espace Marcel Pagnol et devra être pensé dans la requalification de cet ensemble de lieux publics.

Programmation/Aménagements

- Potentielle renaturation de l'ancienne route condamnée
- Requalification des espaces verts en un ensemble paysager qualitatif, inclusif et fédérateur
- Aménagement de points d'eau et de sanitaires
- Création d'une nouvelle aire de jeux au sein du parc (emplacement à déterminer)
- Au travers d'un travail de concertation avec les habitants, aménagement (potentiel) d'autres aménités
- Revalorisation de l'aire de jeux existante
- Création d'un nouveau bâtiment pour le conservatoire, à côté de l'espace culturel Marcel Pagnol, et création d'un parvis autour de cet espace
- Création et requalification de voies piétonnes structurantes
- Requalification de la place du marché
- Transformation d'une partie du parking du supermarché Casino en une placette publique
- Mise en valeur du monument aux morts au sein d'une esplanade commémorative (emplacement à déterminer)
- Redynamisation et mise en accessibilité des équipements public



Une polarité d'espaces verts et/ou publics à requalifier et redynamiser

-  Créer ou renforcer une trame d'espaces verts qualitatifs, constituant des îlots de fraîcheur
-  Inscrire ces espaces verts dans les trames écologiques du territoire
-  Fédérer les parcs du Gingko, Sainte Beuve et Jean Vilar ainsi que le square Chabrier en un bel ensemble paysager cohérent, vivant et inclusif en s'appuyant sur l'existant
-  Aménager des places publiques et parvis de qualité en continuité du parc et du tissu urbain environnant
-  ...dont une place de marché réversible qui s'adapte aux besoins en stationnement et aux événements ponctuels de la Ville
-  Aménager une esplanade commémorative (monument aux morts) au sein de l'ensemble paysager (emplacement indicatif)
-  Aménager des liaisons douces structurantes à l'échelle du quartier

Un pôle d'équipements à renforcer

-  Revaloriser l'aire de jeux pour enfants existante
-  Créer une nouvelle aire de jeux pour répondre aux besoins (emplacement à définir au sein du parc)
-  Redynamiser les équipements publics
-  Créer une nouvelle dynamique d'intégration et d'accessibilité
-  Intégrer et valoriser le projet du conservatoire (emplacement indicatif)

 Périmètre de l'OAP

9_ Secteur ancien Hôpital Adelaïde Hautval

Présentation du site

L'Hôpital Adelaïde Hautval a fermé ses portes en 2017. Le site a accueilli un EHPAD dont les fonctions ont cessé en 2021.

Le site est stratégique de par sa situation. Il jouxte le parc des sports, principal pôle d'équipements sportifs de la commune. A horizon 2030 une nouvelle desserte de transport en commun, type Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), devra traverser le site pour relier le centre-ville de Villiers-le-Bel à la gare du RER D. Le site s'inscrit donc dans une logique de renforcement des liaisons Est-Ouest à l'échelle de la commune.

L'initiative d'une opération de reconversion a été lancée dès 2017 en s'appuyant sur ce potentiel.

Objectifs

Il s'agit pour cette opération de revaloriser ce site actuellement en friche et de contribuer à en faire un lieu attractif à l'image renouvelée.

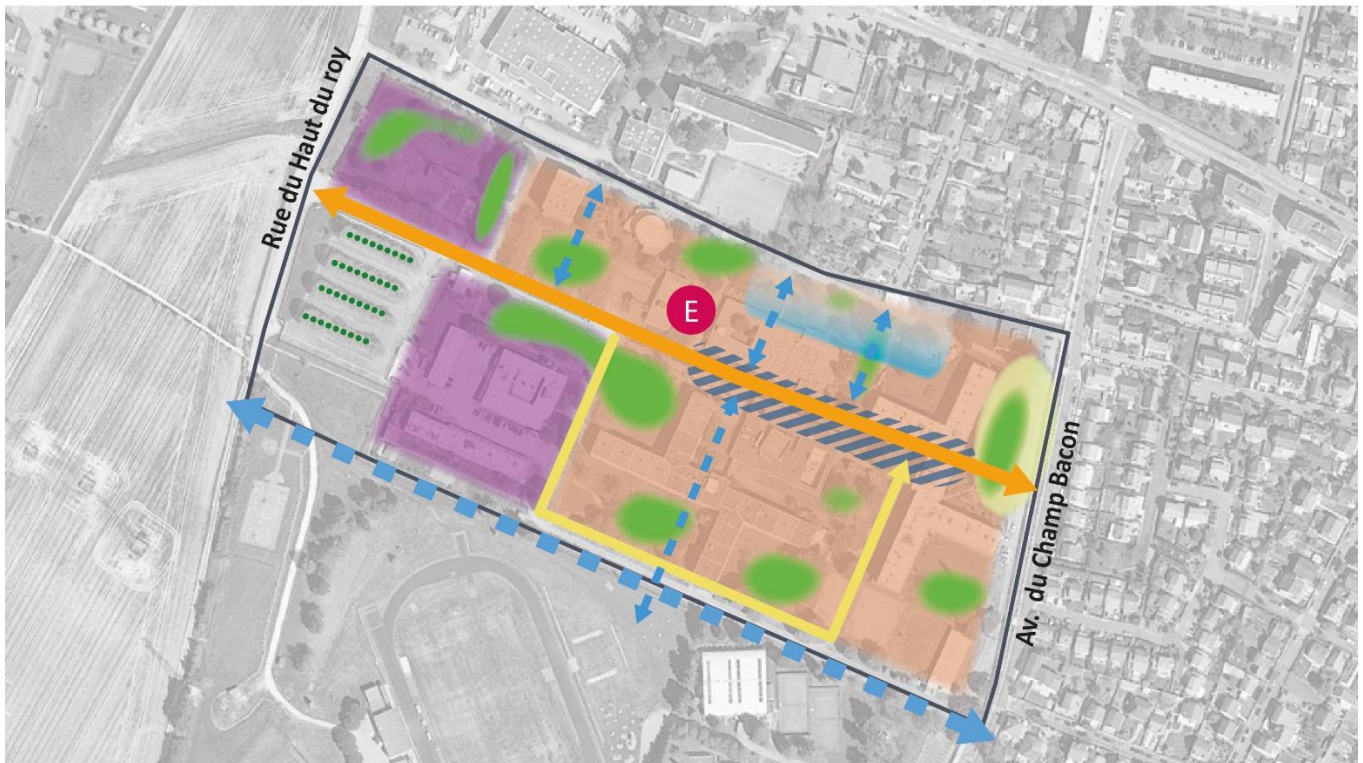
Pour ce faire le projet de reconversion s'appuie sur une volonté de valoriser l'existant, le déjà-là. Une partie du patrimoine bâti comme paysager sera ainsi conservé.

Il est attendu du quartier qu'il conserve un esprit de village, qu'il renforce et/ou maintienne les ambiances paysagères existantes et qu'il donne à voir l'histoire hospitalière du site.

Programmation / Aménagements

- Développer un maillage viaire hiérarchisé permettant une circulation apaisée, de désenclaver le site et comprenant :
 - o L'ouverture de l'axe central est/ouest sur l'avenue du Champ Bacon, support du BHNS. Cette voie circulée devra cependant être aménagée de façon à dissuader le trafic de transit.
 - o des voies circulées de desserte locale
- Permettre la réalisation d'une station de Bus dans le cadre du projet de BHNS pour une desserte en transport commun au sein du quartier
- Développer un réseau de voies piétonnes :
 - o favorisant les déplacements dans le quartier, éventuellement à l'intérieur des îlots privés
 - o permettant de se raccorder aux quartiers environnants (Parc des Sports, etc..)
- Développer des pistes cyclables dédiées
- Valoriser le cadre paysagé et arborés du site existant en :
 - o Conservant/Développant une trame d'espaces végétalisés sur les espaces publics réservés aux modes actifs : voies piétonnes, Esplanade à l'Est, jardin public, cours au sein des îlots privés, ...
 - o Préservant la majorité du patrimoine arboré et en plantant de nouveaux arbres
- Réaliser environ 370 logements
- Prévoir une offre de logements intégrant une part de logements sociaux (LLS), de logements intermédiaires (LLI), de logements libres. La programmation pourra éventuellement comprendre des logements en accession sociale.
- Prévoir une typologie d'habitat diversifié comprenant notamment :
 - o Des logements collectifs

- Des logements individuels et/ou intermédiaires. Il s'agit de logements superposés ou accolés avec un accès individualisé aux logements
- Prévoir une offre de services et/ou d'équipements de proximité
- Développer une programmation socio-économique basée sur les besoins du territoire
- Valoriser le patrimoine bâti hospitalier existant. Il s'agira de reconvertir certains bâtiments et/ou parties de bâtiments tout en permettant des interventions architecturales de diverses natures : extensions, surélévations, ...
- Un travail sur l'épannelage des constructions est attendu pour permettre une transition des hauteurs entre le tissu pavillonnaire au Nord du site et les futurs logements.
- Lors de travaux de réaménagement du parc de stationnement à l'ouest, sera recherché l'aménagement de places de stationnement perméables.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales, y compris lors des épisodes temporaires d'orages, en tenant compte des enveloppes d'aléa de ruissellement



Légende

-  Traversée du site intégrant une desserte BHNS (station bus) et une desserte par modes actifs
-  Voie de desserte interne tous modes
-  Liaisons piétonnes / cycles
-  Espace public à la jonction avec le quartier des Charmettes
-  Espace à dominante activités économiques et équipements d'intérêt collectif
-  Espace mixte à dominante résidentielle / Conservation et rénovation d'une partie du bâti existant, tout en permettant d'avantage de perméabilité pour de futures circulations et usages
-  Implantation privilégiée pour un équipement scolaire
-  Patrimoine arboré à préserver
-  Polarité privilégiée pour l'animation du quartier (RDC actifs, services, équipements, ...)
-  Transition du bâti avec tissu pavillonnaire existant
-  Préserver le caractère arboré du parc de stationnement