



# Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Villiers-Saint-Frédéric

## DOSSIER D'APPROBATION

### 2.1 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur de la Gare

*Vu pour être annexé à la Délibération du  
Conseil Municipal du 29 septembre 2022  
approuvant la modification N°4 du PLU*

## **Préambule**

Conformément à l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Conformément à l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation 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 prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

L'OAP du secteur Gare concerne une OAP « spatialisée » sur un site de projet qui a pour principal intérêt d'inscrire le futur projet opérationnel dans un environnement à vocation résidentielle et de stationnement.

## OAP secteur Gare

### Le contexte et les enjeux du site

---

La présente OAP a pour objet l'aménagement de la zone AUc du PLU, divisée en deux secteurs AUc1 et AUc2, permettant l'ouverture à l'urbanisation.

Ce site d'une superficie d'environ 2,3 hectares est aujourd'hui occupé par un parking (160 places environ), des bâtiments de stockage (anciens magasins de la gare de marchandise) et du stationnement « sauvage » (environ 90 places).

Il se trouve à proximité de la gare du Transilien N « Villiers Neauphle Pontchartrain » et est donc traversé par les voies ferrées. Il est encadré par la rue de la Gare et la route de Beynes (D191).

La commune souhaite permettre la réalisation d'un parc relais par le STIF et accompagner cet aménagement par le développement d'un nouveau programme de logements bien intégré dans le quartier et dans un environnement paysagé aéré.



Localisation et périmètre de l'OAP

### Les orientations d'aménagement et de programmation

---

Les principales orientations du projet portent sur les grands axes suivants :

#### ***Création d'un parc relais permettant d'accueillir les besoins de stationnement identifiés***

Le parc de stationnement de la gare de Villiers Neauphle Pontchartrain, qui compte aujourd'hui 91 places, sera maintenu et labélisé « parc relais », tandis qu'un parking complémentaire de 174 places sera créé à l'est des voies ferrées, répondant au besoin de stationnements supplémentaires de la ville par rapport à l'offre existante. L'aménagement d'un parking 2 roues est également prévu.

Ce nouvel espace, en zone AUc1, sera accessible depuis la rue de la Gare.

#### ***Développer un nouvel espace dédié aux logements et aux services associés***

Le projet prévoit la création d'un secteur d'habitat collectif comprenant **une cinquantaine de logements (voire 80 logements dans le cas de la réalisation d'une résidence étudiante) pour une surface de plancher de 3500m<sup>2</sup> maximum** sous forme d'un programme résidentiel aéré et qualitatif, de hauteur R+2 ou R+1+attique. La typologie de logements sera diversifiée (au moins 35% de logements sociaux) afin de favoriser le parcours résidentiel des habitants.

Afin de répondre aux besoins de la population, ces logements seront associés éventuellement à **la création d'un équipement d'intérêt collectif (type équipement petite enfance ou autre)** dont la position est aujourd'hui indicative, et à **des commerces pour une surface maximum de 250m<sup>2</sup> au global** situés en rez-de-chaussée de logements en bordure de la place publique.

Les nouvelles constructions intégreront une démarche de développement durable et devront notamment répondre à des normes techniques plus restrictives que la RT 2012.

### ***Offrir un espace public permettant un accès requalifié à la gare depuis l'est de la commune***

L'objectif de valorisation de ce secteur porte sur l'intégration d'un espace public qualitatif dans le quartier de la gare, afin de permettre un accès direct aux quais depuis l'est du site. La collectivité favorisera l'animation de cette place en permettant l'implantation de commerces, services ou activités en rez-de-chaussée des constructions de logements.

Le parvis sera dans le prolongement d'une liaison douce qui permettra notamment de desservir le secteur en renouvellement de la Châtelaine.

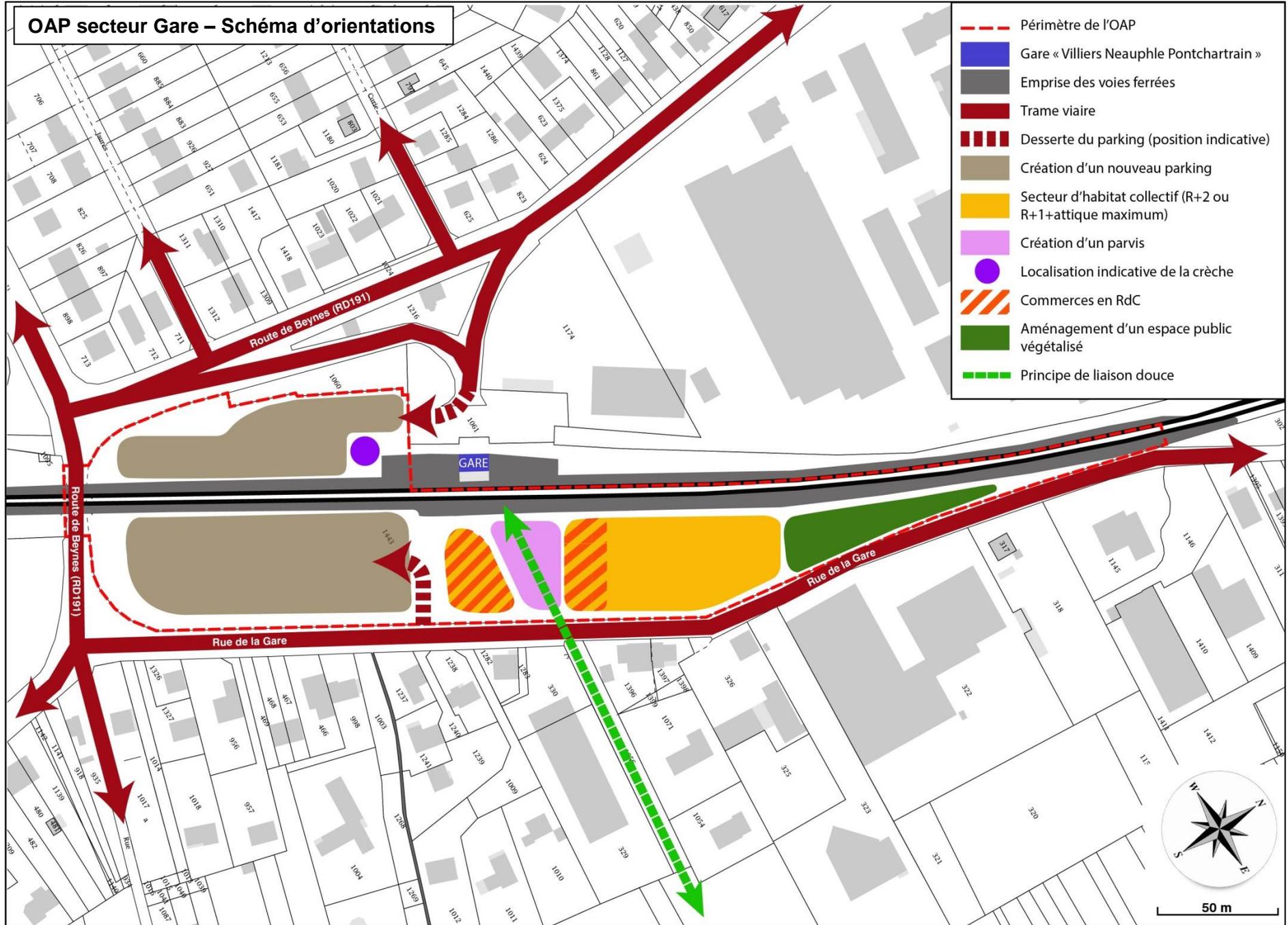
### ***Assurer la végétalisation du site***

La préservation d'une trame verte sur le site se traduira par l'aménagement d'espaces verts autour des nouvelles constructions de logements et la création d'un espace vert public sur la pointe nord du secteur AUc2 qui pourrait être le support d'une aire de jeux.

De larges espaces verts encadreront les futures constructions de logements, afin de créer un cadre de vie agréable pour les habitants mais également de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, de limiter le ruissellement et l'engorgement des réseaux publics. En cas de toitures terrasse, celles-ci seront majoritairement végétalisées.

Un accompagnement végétal sera également assuré lors de la création du nouveau parking.

# OAP secteur Gare – Schéma d'orientations



- Périmètre de l'OAP
- Gare « Villiers Neauphle Pontchartrain »
- Emprise des voies ferrées
- Trame viaire
- Desserte du parking (position indicative)
- Création d'un nouveau parking
- Secteur d'habitat collectif (R+2 ou R+1+attique maximum)
- Création d'un parvis
- Localisation indicative de la crèche
- Commerces en RdC
- Aménagement d'un espace public végétalisé
- Principe de liaison douce

