

**V**illeparisis

S e i n e e t M a r n e

**P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

**Orientations d'aménagements**

**Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal approuvant le PLU  
le 28 mars 2013**

**Le Maire, José HENNEQUIN**



# Préambule

Conformément au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.123-1 et à l'article L 123-1-4 du code de l'urbanisme en vigueur en juin 2012, et aux conditions transitoires pour l'application de la loi Grenelle 2 du 10 juillet 2010, le PLU soumis pour arrêt au conseil municipal le 28 juin 2012 (soit avant la date butoir du 30 juin 2012 à partir de laquelle l'ensemble des mesures Grenelle2 s'imposeront au contenu des PLU), peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.»

La ville de Villeparisis fait le choix d'inscrire des orientations d'aménagement relatives à trois secteurs particuliers du territoire communal, relevant toutes de l'objectif de développer des zones d'activités économiques en franges de la ville, en les dotant de modalités d'insertion paysagère, en particulier aux abords des voies structurantes qui les bordent : la Francilienne (A 104), la RD 603 et la RN 3.

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la ville, ces orientations permettent de prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre : pour concilier développement économique et préservation des paysages et de l'environnement, notamment en entrées de ville, limitation des impacts sur les quartiers limitrophes en matière d'accès automobile, qualité des constructions et du traitement de leurs abords, etc....

L'objectif est de mettre en place des mesures qui permettront de procéder à un développement économique qui ne sacrifiera pas la qualité environnementale.

Conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, en ouvrant à l'urbanisation ces trois secteurs, le PLU fixe des règles d'implantation différentes de celles prévues par le code. Les distances minimum de recul à partir des emprises publiques de la RD603, RN3 et A104 vont de 10 mètres à 30 mètres selon les cas (cf article AU6). Ces distances réduites sont systématiquement accompagnées d'exigences en matière de plantation, de façon à mettre en place des écrans végétalisés entre les voies routières et les futurs bâtiments d'activités économiques. Ces modalités d'aménagement demeurent compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

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

# Orientations d'aménagement et schémas de principe des 3 sites d'activités projetés

## Localisations

L'objectif est de poursuivre le développement économique de la Ville, dans la continuité des sites d'activités existants. Tous étaient déjà prévus au PLU approuvé en 2007 (et dans le POS précédent).

Ils sont tous situés aux abords d'infrastructures routières de type autoroutier ou voie rapide (A 104, dite Francilienne et / ou RD 603 / RN 3 selon que le site est à l'ouest ou à l'est de la francilienne), à proximité immédiate de bretelles d'accès, limitant ainsi les risques de circulations accrues de voitures et poids lourds sur les rues des quartiers résidentiels de la ville.

## Principes d'aménagement communs aux 3 sites

- **Il s'agira de favoriser un développement économique limitant les impacts environnementaux.** Les aménagements et constructions devront donc rechercher à :
  - inciter le recours aux énergies renouvelables.
  - Inciter à l'utilisation de matériaux de constructions peu émetteurs de gaz à effet de serre et à fortes performances d'isolation thermique.
  - Pour les surfaces de stationnement, elles devront être plantées et si possible réalisées avec des revêtements offrant l'aspect de verdissement mais permettant aussi, le cas échéant, la mise en œuvre de procédés de récupération de leurs eaux de surface pour un prétraitement avant rejet dans les réseaux collecteurs.
  - Mettre en place, à l'échelle de chaque site de préférence, les moyens de faciliter le tri sélectif, en prenant en compte le fonctionnement de l'organisme en charge de la collecte et du traitement.
- **Favoriser l'insertion paysagère des nouvelles zones d'activités économiques**
  - Aménager des espaces verts en accompagnement des constructions, en favorisant le regroupement des surfaces concernées entre la construction principale et l'espace public.
  - Renforcer les exigences qualitatives pour le traitement des façades des constructions principales et des annexes visibles depuis l'espace public ou des voies routières telles que l'A 104, le RD 603 et la RN 3, ainsi que les clôtures et les plantations.

- **Favoriser l'accès aux sites économiques par les modes doux**
  - Il est demandé la mise en œuvre de modalités de stationnement pour les vélos et les deux roues motorisés. En fonction de l'aménagement du site, ces mesures seront à traduire par terrain ou pourront être mutualisées. Dans tous les cas il sera recherché la proximité du stationnement des vélos avec les lieux de destination. Les espaces ou locaux seront au moins couverts et aisément accessibles.
  
- **Inscrire des exigences qualitatives dans le domaine de la gestion de l'eau :**
  - Réduire leurs consommations d'eau potable, en mettant en place des systèmes de récupération des eaux pluviales (issues des toitures par exemple), notamment pour l'entretien de leurs espaces verts ;
  - Maîtriser les débits de rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel et le réseau d'assainissement pluvial en privilégiant le recours à des techniques alternatives. Toutefois, la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle sera étudiée en fonction de la nature des sols et du risque de pollution liée à chaque type d'activité économique.
  
- **Inscrire des exigences qualitatives dans la mise en œuvre de la signalétique :**
  - Vers chacun des sites d'activité : en termes de dénomination précise et de jalonnement pour y accéder, y compris à l'intérieur de chaque zone pour faciliter la lecture de l'organisation du site, la lisibilité des occupations et donc les trajets des véhicules pour trouver son entreprise de destination
  - A l'intérieur de chacune des zones : en terme de qualité, de taille et d'implantation des enseignes et affichages publicitaires sur les terrains privés mais aussi sur les espaces publics ou partagés. Il sera recherché la qualité et l'harmonie vue depuis l'espace public ou de circulation interne à chaque site.

## Orientations d'aménagement spécifiques pour la zone d'activités Nord

- ❖ **Vocations** : Les activités économiques autorisées sont uniquement des activités commerciales, à l'exception d'enseignes comportant un rayon alimentaire généraliste de type grand supermarché à grande surface.
- ❖ **Accès** : Le site est desservi en partie centrale par le passage de bretelles d'accès à l'A 104 (Francilienne). A ce jour seule la bretelle permettant une sortie depuis le Nord est réalisée. Il est attendu la réalisation de la bretelle d'accès vers le Sud pour compléter la desserte, qui permettra à un meilleur fonctionnement non seulement de ce site d'activité, mais de l'ensemble des zones économiques de Villeparisis et des communes proches, en réduisant le nombre de véhicules en traversés de quartiers de villes.

Les accès locaux et directs sur le site d'activités pourront se faire sur les différents axes, notamment à partir de l'avenue Jean Monnet (Rd 84c). La mise en œuvre prochaine d'un nouvel aménagement au sud pour l'entrée de ville dans le « Vieux pays » de Villeparisis sera à prendre en compte pour valider la pertinence du meilleur accès sud possible.

- ❖ **Insertion paysagère** : les façades tournées vers la voie de desserte du terrain et celles orientées vers la Francilienne (A 104) devront être traitées comme des façades principales.

Le pourtour du site devra faire l'objet d'un traitement paysager avec des espaces verts et des plantations arbustives ou arborées. Le schéma suivant repère les talus plantés en frange desquels doivent être aménagés des espaces verts pour étoffer et qualifier le retrait des constructions par rapport à l'A 104. Cette exigence de plantation sur une profondeur minimale de 5 mètres est également exigée en frange ouest, correspondant notamment à des fonds de parcelles déjà occupées par de l'activité économique.

En revanche, pour les franges nord (vers un futur site d'équipements d'intérêt collectif) ou sud (le long de la voie d'entrée dans la ville), les exigences de plantations sont portées à 10 mètres d'épaisseur minimum.

- ❖ **Cheminements piétons/vélos** : les aménagements de liaisons douces devront être favorisés sur le site. Il s'agira donc d'être vigilant sur les aménagements permettant l'accès à la zone d'activité, de façon à éviter toute perturbation inconfortable ou dangereuse pour les circulations vélos.

## Zone d'activités Nord



## Orientations d'aménagement spécifiques pour la zone d'activités Sud

❖ **Vocations** : Les activités économiques autorisées sont des activités tertiaires, artisanales, industrielles, les entrepôts liés à ces activités (implantés sur le même terrain) et l'hébergement hôtelier, ainsi que d'éventuelles installations d'intérêt collectif. Les activités de commerces y sont strictement interdites.

❖ **Accès** : Le site sera desservi à l'est depuis la route de Courtry et le Chemin des Carrières aux Viormes et à l'ouest depuis l'échangeur entre la RD 84 et la RD 603. Cette desserte sera optimale avec la réalisation d'une bretelle d'accès supplémentaire pour accéder à la RD 603 en direction de l'est. Le projet global d'aménagement à terme nécessite donc des aménagements de voies existantes et la création de voies nouvelles. Une étude de trafic devra justifier le principe de déplacer la bretelle directe d'accès à la RD 603 à partir de la RD 84 pour la faire passer dans la zone d'activités ainsi que le piquage à l'Est sur le giratoire du 18 juin 1944. La réflexion se fera avec la DPR.

Le raccordement des liaisons est et ouest est un impératif d'aménagement, dans la logique de mise en œuvre de voie structurante : en terme de profil en travers suffisant et en termes de qualité du traitement paysager et de l'espace public.

❖ **Insertion paysagère** : les façades tournées vers la voie de desserte du terrain et celles orientées vers la RD 603 devront être traitées comme des façades principales.

Les franges nord du site, aux abords de l'emprise de la RD 603 devront faire l'objet d'un traitement paysager avec des espaces verts et des plantations arbustives ou arborées, sur une profondeur minimale de 20 mètres, conformément au plan de zonage qui indique une bande de 20 mètres de large en Espaces Verts à Protéger (EVP) en bordure de la RD603.

Pour les terrains qui seront implantés en limite d'espaces agricoles ou naturels, il est également exigé l'aménagement d'un rideau végétalisé sur ces limites.

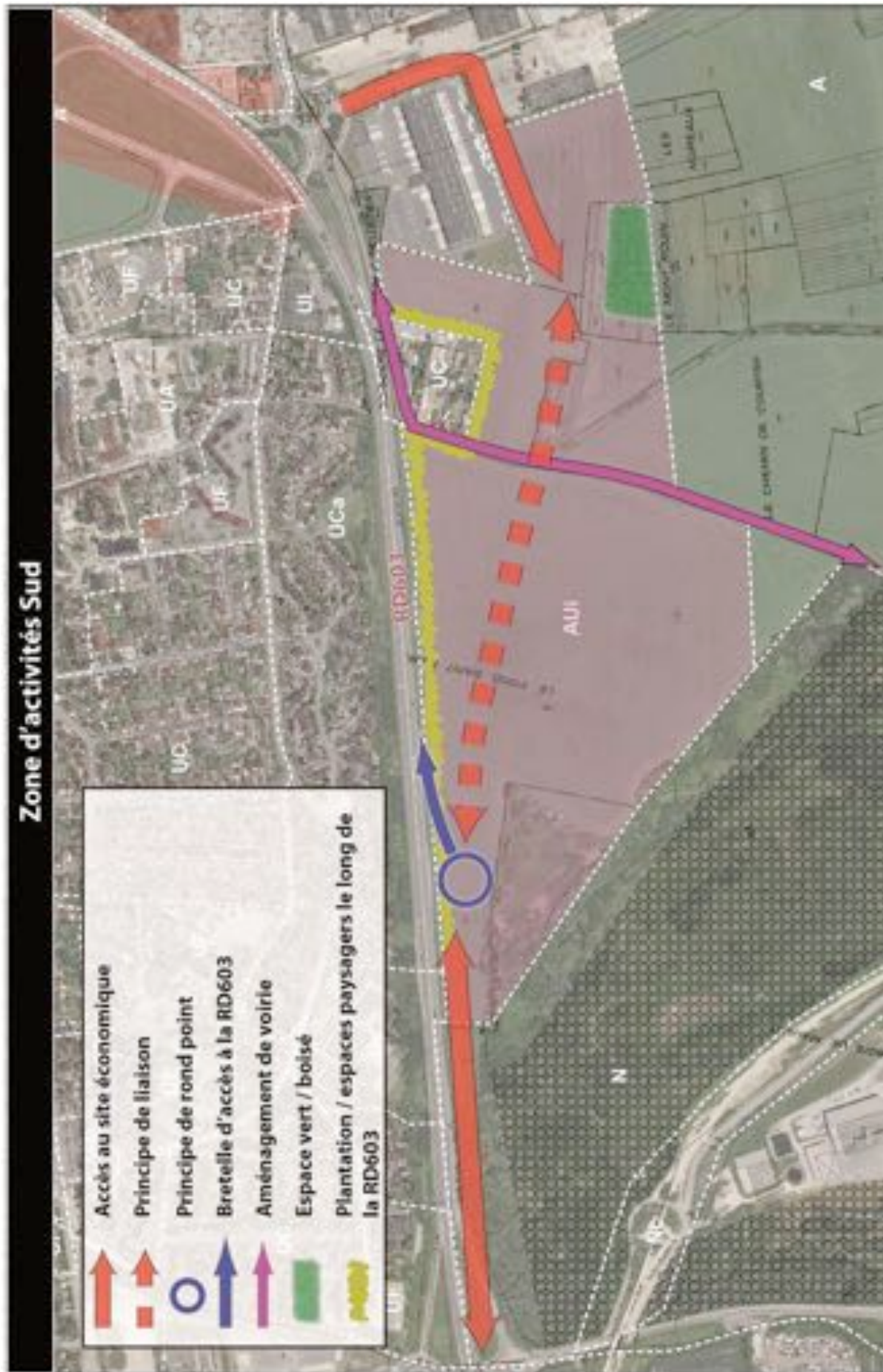
Enfin, le site d'activité devra se réaliser en préservant et confortant un espace boisé existant, qui pourra participer à la qualité du paysage de cette zone, en lien avec la proximité immédiate des espaces agricoles et boisés au sud du site.

❖ **Cheminements piétons/vélos** : la particularité du site est de conserver un cheminement tous modes qui donne accès aux espaces boisés et à l'étang, en traversée nord/sud du futur site d'activité.

Il s'agira donc d'aménager la voirie de façon à permettre la meilleure cohabitation possible entre les différentes fonctions et modes de déplacements. En particulier, les aménagements seront différents selon que le tronçon est en traversée de la zone d'activité ou bordé d'espaces agricoles plus au sud. La recherche de la sécurité sera prioritaire, accompagnée de qualité dans le traitement paysager



## Zone d'activités Sud



## Orientations d'aménagement spécifiques pour la zone d'activités Est

- ❖ **Vocations** : Les activités économiques autorisées sont des activités tertiaires, artisanales, industrielles, les entrepôts liés à ces activités (implantés sur le même terrain) et l'hébergement hôtelier, ainsi que d'éventuelles installations d'intérêt collectif. Les activités de commerces y sont strictement interdites.
- ❖ **Accès** : Le site sera desservi au sud depuis la route de la Dhuys (RD 105), mais sans accès direct sur cette voie. L'accès direct sera à étudier depuis la bretelle desservant un commerce (concessionnaire automobile) et le centre d'entretien autoroutier. Aucun accès n'est autorisé sur la RN 3 ni sur la voie parallèle qui borde cet axe sur sa rive sud.
- ❖ **Insertion paysagère** : les façades tournées vers la voie de desserte du terrain et celles orientées vers la Francilienne (A 104) ou vers la RN 3 ou vers le CD 105 devront être traitées comme des façades principales.

Le site devra faire l'objet d'un traitement paysager avec des espaces verts et des plantations arbustives ou arborées sur un linéaire important, à divers titres :

Une bande d'une épaisseur minimale de 50 mètres, à planter, le long de la limite « est », pour limiter les impacts paysagers à l'égard du quartier d'habitation limitrophe de Bois Fleuri ;

Une bande d'une épaisseur minimale de 30 mètres le long de la RN 3 au nord et du chemin rural au sud, aménagé en voie cyclable, dans une logique d'accès à Bois Fleuri et au-delà aux espaces boisés de Claye-Souilly.

Enfin, selon la cartographie de synthèse réalisée par la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE) localisant les zones humides, le nord du site est concerné par un petit secteur de 0,54 ha de classe 3 : « zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. » Par conséquent, une attention particulière devra être portée à ce secteur lors de la création de la zone d'activité.

- ❖ **Chemins piétons/vélos** : la particularité du site est d'être bordé en rive sud par un axe aménagé pour les déplacements par mode doux (vélos).

Il s'agira donc d'être vigilant sur les aménagements permettant l'accès à la zone d'activité, de façon à éviter toute perturbation inconfortable ou dangereuse pour les circulations vélos.

## Zone d'activités Est

