

Une nouvelle zone d'activités pour un dynamisme économique local renforcé

■ Présentation du périmètre

Ce périmètre de 9,5 ha se situe entre la francilienne (A104) et la zone d'activités de l'Ambrésis.

■ Contexte et enjeux

Le développement économique est un enjeu majeur pour la Ville de Villeparisis. Or, les zones d'activités existantes comptent peu de disponibilités foncières pour développer de nouvelles activités.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) portée sur ce secteur vise à **définir un cadre d'aménagement pour la création d'une nouvelle zone d'activités**, prenant notamment en compte les questions d'accessibilité et de développement durable afin de **limiter son empreinte environnementale**.

Les objectifs sont de **renforcer le poids, l'attractivité et la compétitivité du tissu économique, tout en offrant de nouveaux emplois aux villeparisiens**. Il s'agit en effet de **rééquilibrer le rapport emplois / actifs**, très déséquilibré (0,41), de **réduire le taux de chômage**, mais également de **rapprocher les emplois des actifs** Villeparisiens pour limiter les déplacements domicile-travail qui contribuent en grande partie aux émissions de polluants en Île-de-France.

La création de cette zone d'activités implique également **des enjeux environnementaux et la prise en compte du développement durable** afin de :

- **limiter au maximum l'empreinte écologique et les impacts environnementaux ;**
- **favoriser l'insertion paysagère**, notamment pour les parties visibles depuis l'A104 et la RD 84c ;
- **favoriser les modes doux et les espaces pacifiés.**

L'aménagement de cette zone doit également prendre en compte les contraintes qui la grèvent : canalisation gaz, lignes électriques très haute tension du réseau stratégique Île-de-France, proximité avec l'A104, classée route à grande circulation.

■ Les orientations d'aménagement

Le périmètre délimité pour la création de la zone d'activités est une zone à urbaniser à long terme. Elle est classée en zone 2AUi. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU. Cette modification pourra intervenir après la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble intégrant toutes les contraintes qui impactent la zone.

En matière de risques et nuisances

- L'aménagement de cette zone doit prendre en compte les contraintes liées aux lignes électriques très haute tension du réseau stratégique Île-de-France et à la canalisation gaz, qui restreignent les possibilités de construire (Cf. règlement).
- L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la mise en eau de l'extension de la station d'épuration de Villeparisis / Mitry ou à la mise aux normes de la station existante.
- Les constructions à destination d'équipements scolaires, d'établissements de santé et à destination des personnes âgées sont interdites.
- Toutes les constructions et installations doivent respecter un recul de 100m, comptées à partir de l'axe de l'A104, classée route à grande circulation, à l'exception de celles mentionnées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme.
 - > Pour se soustraire au recul de 100m, une étude type « Amendement Dupont » (L.111-8 CU) doit être réalisée et annexée au PLU. Cette étude devra définir clairement les prescriptions à suivre en matière de risques, nuisances, paysages et sécurité.

En matière de développement économique :

- **Vocation** : Les activités autorisées sont :
 - **Les activités du secteur secondaire et tertiaire.** Toutefois, les entrepôts sont autorisés à condition qu'elles accompagnent une activité commerciale, artisanale ou industrielle présente sur le même terrain et qu'elles n'en constituent pas la destination caractérisant l'activité principale entrepôts liés à ces activités.
 - **Les commerces et activités de services (à l'exception de l'hébergement hôtelier qui est interdit) ;**
 - **Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;**
 - **Les logements,** s'ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée et si elles sont intégrées au volume de la construction principale à usage d'activités.

En matière d'environnement :

- **Favoriser un développement limitant les impacts environnementaux**

Principes d'aménagement généraux : Les aménagements et constructions devront rechercher à :

- **Utiliser des énergies renouvelables ;**
- **Utiliser des matériaux biosourcés.** Il s'agit de matériaux dont les origines premières sont d'origine végétale ou animale. Ils présentent de grandes qualités en isolation et en structure.

Les matériaux biosourcés représentent une alternative écologique aux standards de la construction (ex : laine de chanvre, béton de chanvre, laine végétale, ou animale, liège, bois, ouate de cellulose...). Il s'agit de favoriser des matériaux de constructions limitant les déperditions de chaleur et les émissions de gaz à effet de serre ;

- **Végétaliser les aires de stationnement** (publics et privés), notamment par l'installation de systèmes alvéolaires (revêtements engazonnés, graviers, en sable) permettant l'infiltration des eaux pluviales. Il devra également être mis en œuvre des procédés de récupération des eaux de surfaces pour un prétraitement avant rejet dans les réseaux collecteurs ;
- Mettre en place des **systèmes facilitant le tri sélectif** ;
- **Favoriser une gestion économe de la ressource en eau** par la mise en place de système de récupération des eaux pluviales, qui pourront par exemple servir à l'entretien des espaces verts ;
- **Maîtriser les débits de rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel et le réseau d'assainissement** : La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

Afin d'éviter la saturation des réseaux, dès leur conception et au maximum, les aménagements devront intégrer des dispositions techniques dites « alternatives » et de gestion à la parcelle limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, ...) et retardant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, ...). **Il s'agit d'atteindre l'objectif de « zéro rejet » d'eaux pluviales.** Les techniques d'infiltration seront à privilégier. Toutefois, la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle sera étudiée en fonction de la nature des sols (gypse) et du risque de pollution liée à chaque type d'activités économiques.

- L'utilisation d'espèces locales pour toutes les plantations et aménagements paysagers est à privilégier. Les espèces végétales invasives sont à proscrire. (Cf. listes en annexe du règlement).

Orientations d'aménagement spécifiques :

- **Récupération des eaux pluviales :**

- Un ou des **bassins de récupération des eaux pluviales** devront être aménagés. Ils devront faire l'objet **d'aménagements paysager**, ce qui participera à la qualité paysagère du site. Un système de **noues paysagères végétalisées** permettra l'acheminement des eaux pluviales jusqu'aux bassins.

En matière de paysage :

- **Favoriser l'insertion urbaine et paysagère**

Principes d'aménagement généraux :

- **Aménager des espaces verts** en accompagnement des constructions, notamment en limite avec l'espace public ;
- **Favoriser la végétalisation des constructions** (murs pignon, toitures végétalisées), en particulier celles visibles depuis l'A104 et la RD 84 ;
- **Les aires de stationnement** extérieures devront faire l'objet d'un **traitement paysager de qualité et devront être plantés** ;
- **Les transitions entre la zone d'activités et son environnement devront être traitées** par des aménagements paysagers.
- **Garantir un effet de façade urbaine sur la RD 84c.**

Orientations d'aménagement spécifiques :

- **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, sur une profondeur minimale de 5 mètres. Ces espaces de transitions paysagères pourront accueillir un système de noues paysagères permettant de capter les eaux pluviales et de les acheminer jusqu'à un bassin.

En matière de mobilité :

- **Favoriser l'accessibilité**

Principes d'aménagement généraux :

- L'aménagement du site est guidé par un principe d'ouverture. Le projet doit permettre **d'ouvrir le site en créant de nouveaux cheminements.**
- Favoriser le **partage modal** des voies de circulations aménager à l'intérieur de la zone : les aménagements de liaisons douces devront être favorisés sur le site. Il s'agira d'être vigilant sur les aménagements permettant l'accès à la zone d'activités, de façon à éviter toute perturbation inconfortable ou dangereuse pour les circulations vélos.
- **Prévoir la desserte par le réseau de bus.** Le réseau de bus devra être réétudié afin d'assurer la desserte de cette nouvelle zone ;
- Prévoir des **espaces réservés au stationnement des vélos**, par terrain ou mutualisés (en fonction de l'aménagement du site). La proximité des bâtiments sera recherchée. De plus, ces espaces devront être couverts, sécurisés et facilement accessibles.

Orientations d'aménagement spécifiques :

- **Accès véhicules (principes de desserte par voirie) :**
- **Le site est desservi en partie centrale par le passage de bretelles d'accès à l'A104 (Francilienne).** À 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 un meilleur fonctionnement, non seulement de ce site d'activités, mais également de l'ensemble des zones économiques de Villeparisis et des communes proches, en réduisant le nombre de véhicules traversant les quartiers de la ville.
- **Les accès à la zone d'activités pourront se faire sur les différents axes. Il est prévu un accès à l'ouest (RD 84c) et un accès par la rue de l'industrie. La voie reliant ces deux accès constituera la voie principale de desserte.**
- **Des espaces de stationnements poids-lourds seront aménagés sur l'espace collectif à l'intérieur de la zone. Leurs localisations seront privilégiées au sein des couloirs de passage des lignes électriques stratégiques matérialisés sur le plan de l'OAP et le plan de zonage.**



En matière de développement économique

- Activités économiques à développer
- Site à requalifier pour de l'activité économique
- Limite de la marge de recul de 100m depuis l'axe de l'A104

En matière de mobilité

- Principe d'accès à la francilienne
- Principe d'accès à la zone d'activités
- Principe de liaison avec la RD 309
- Principe de liaison douce

En matière de paysage / d'environnement

- Traiter les transitions par des aménagements paysagers
- Lignes électriques très haute tension (400 000 volts)
- Lignes électriques très haute tension (225 000 volts)
- Couloir de passage des lignes électriques stratégiques
- Canalisation gaz (à titre indicatif)