

# Projet de Zone d'Activités Économiques

Secteur 1AUX2 du Plan Local d'Urbanisme de Compans

Réunion publique – 3 mai 2023

Salle Coluche à Compans

# Programme de la réunion publique



➤ Présentation des intervenants



1. Présentation du projet
2. Cadre réglementaire
3. Schéma directeur du projet
4. Une opportunité de développement économique
5. Approche environnementale et paysagère
6. Planning de l'opération



➤ Échanges avec le public

I.

# Présentation du projet

# Localisation

Grand territoire



Compans et alentours

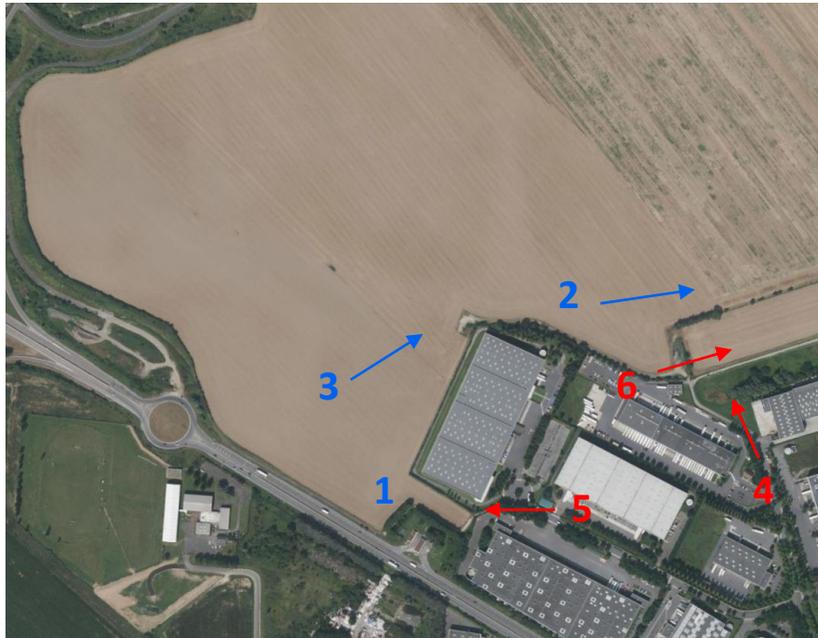


Périmètre du projet 1AUX2 – 16,6 hectares



# Le paysage, moteur du projet urbain

- Tirer parti des motifs paysagers présents sur le site et dans son environnement proche



SUR SITE



1

Les haies opaques de cyprès



2

Grands alignements marquant les cours d'eau



3

Haies basses / à recomposer en limite nord



4

Bassin de rétention raccordé au *Fossé des Noues*



5

Liaisons piétonnes à encourager



6

Vestiges de haies bocagères au nord du site

ALENTOURS



*La Biberonne* / le site d'étude s'y raccorde grâce au *Fossé des Noues*



*Le Fossé des Noues*



Alignements paysagers, végétation ornementale des axes

# I. Objectifs recherchés

- Favoriser le développement économique de la commune et de la communauté d'agglomération, pour répondre à la forte attractivité liée à la proximité de la plateforme aéroportuaire de Roissy
- Permettre une plus grande connexion emploi – habitat
- Développer des projets cohérents avec l'armature urbaine
- Réaliser un nouveau quartier à vocation d'activités, intégrant une démarche d'urbanisme durable



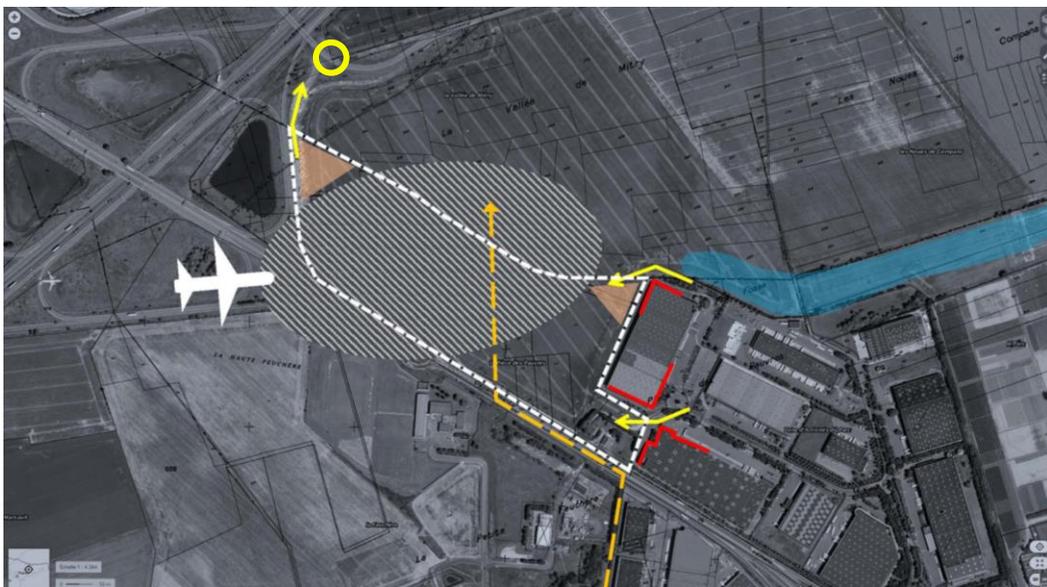
# Historique du projet

- **Décembre 2013** : Approbation du SDRIF qui renforce le développement économique de Compans et permet l'urbanisation de deux secteurs à vocation économique dont la zone 1AUX2.
- **Novembre 2016** : Approbation du PLU de Compans, permettant notamment l'urbanisation de la zone 1AUX2.
- **Juin 2017** : Délibération communale officialisant l'intention de créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur la zone 1AUX2 du PLU et définition des modalités de la concertation préalable.
- **Novembre 2017** : Définition de l'intérêt communautaire en matière d'aménagement de l'espace communautaire, transférant de fait le projet de ZAE 1AUX2 à l'agglomération, compétente en matière de développement économique.
- **Juillet 2018** : Lancement des études préalables du projet.
- **Février 2019** : Délibération intercommunale portant définition des objectifs du projet et des modalités de concertation en vue de créer la ZAC.
- **Août 2019** : Acquisition par préemption de 6 hectares par la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France (1/3 du projet).
- **2020-2022** : Etude des hypothèses de desserte routière du projet depuis la RD212, négociations avec le Conseil Départemental.
- **Fin 2022** : Reprise des études et consolidation du calendrier prévisionnel du projet.

# Contraintes et forces du site

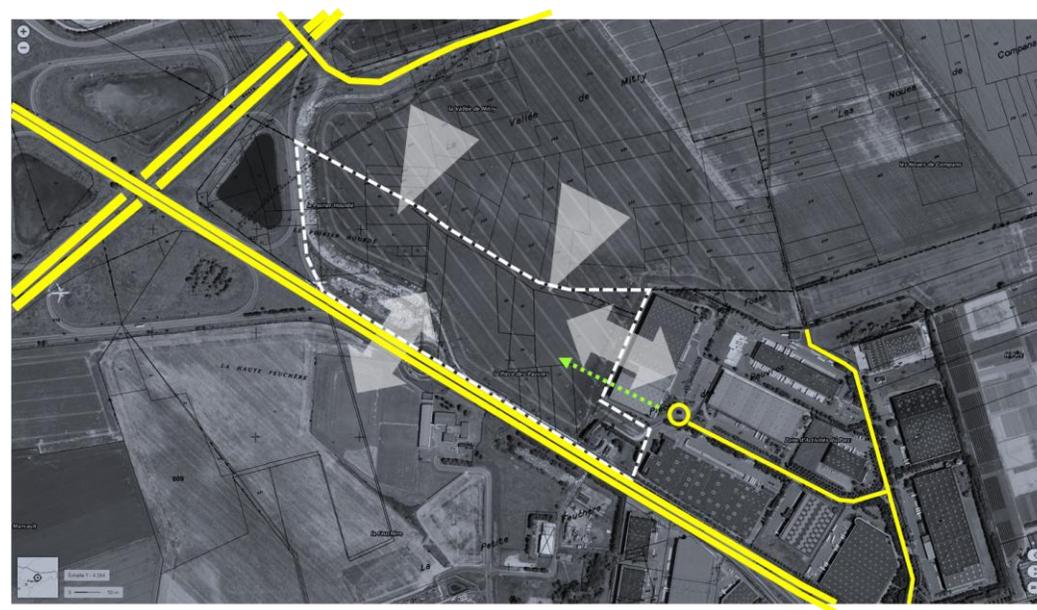
## Contraintes

- Zones A et B du PEB de l'aéroport CDG : nuisances sonores et atmosphériques, contraintes pour l'isolation acoustique des bâtiments et pour les aménités en extérieur
- Pipeline traversant le projet
- La RD212, une source de nuisances à prendre en compte
- Carence en circulation cycles et piétons



## Forces

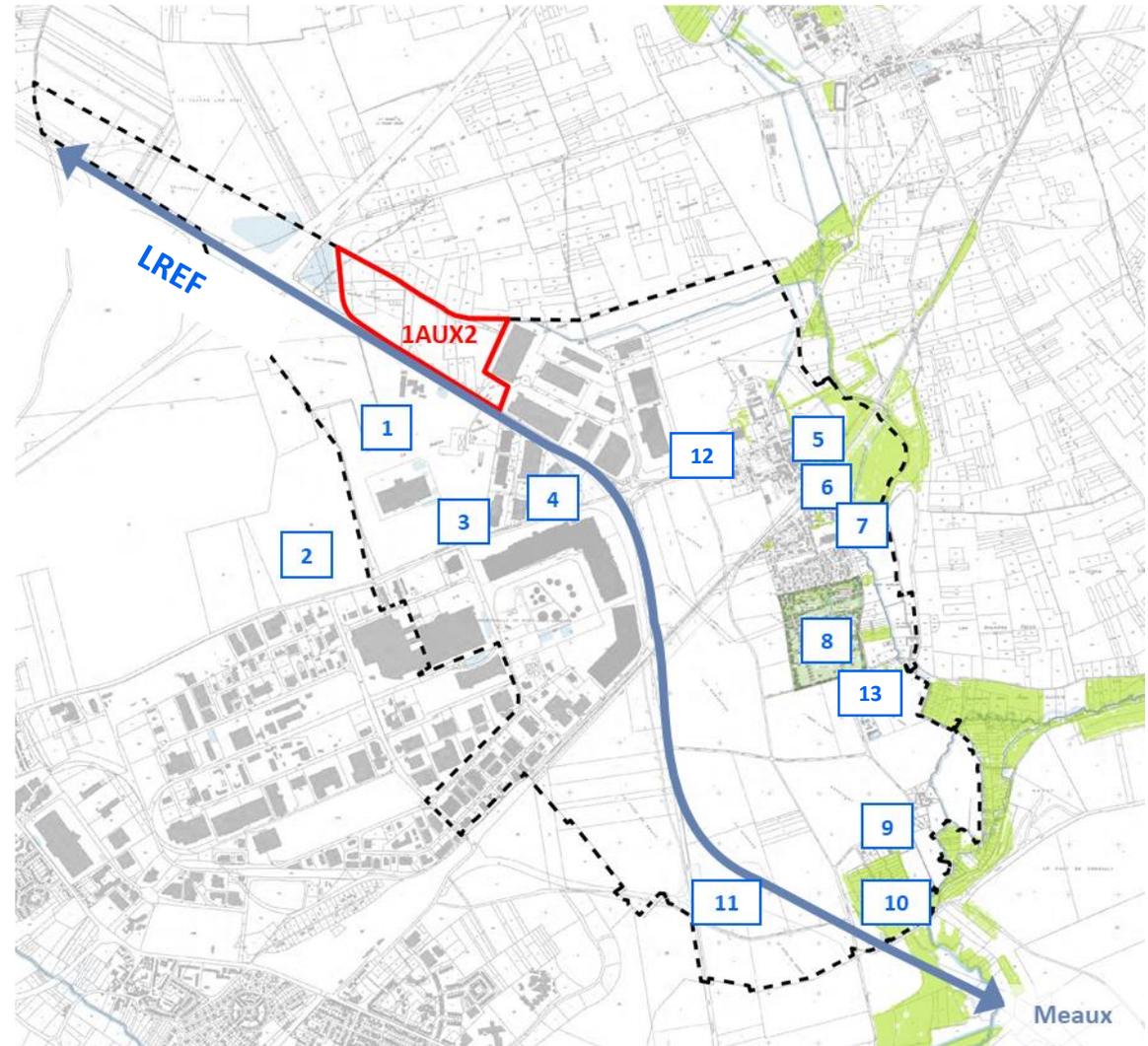
- Proximité des dynamiques aéroportuaires
- Rapport avec le paysage
- Très bonne desserte routière (Francilienne, RD212, RN2, LREF)
- Complémentarité avec les occupations voisines
- Possibilité d'une desserte par bus



# À l'échelle communale

- Une dynamique de projets entrant en résonance

1. Zone ADP (1AUX1)
  2. Extension nord ZA Mitry-Compans OAP n°3 Mitry
  3. Station bio-GNV
  4. Réaménagement entrée de la Feuchère et Résidence hôtelière
  5. Zone 1AUH1, à urbaniser
  6. Supérette, restaurant, boulangerie, parking public
  7. Crèche
  8. ZAC des Deux moulins (logements)
  9. Viabilisation du chemin du Grand Marais
  10. Restauration de la zone humide du Grand Marais
  11. Déplacement de PSL
  12. Création de salles
  13. MOUS
- + reconquête de la Biberonne  
+ de nombreux aménagements cyclables et liaisons douces



II.

# Cadre réglementaire

# Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)



• Continuité herbacée à préserver



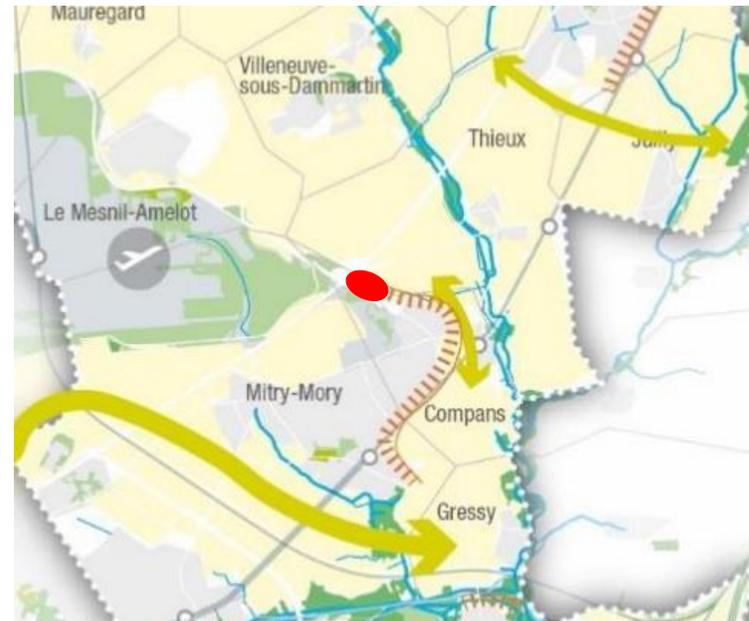
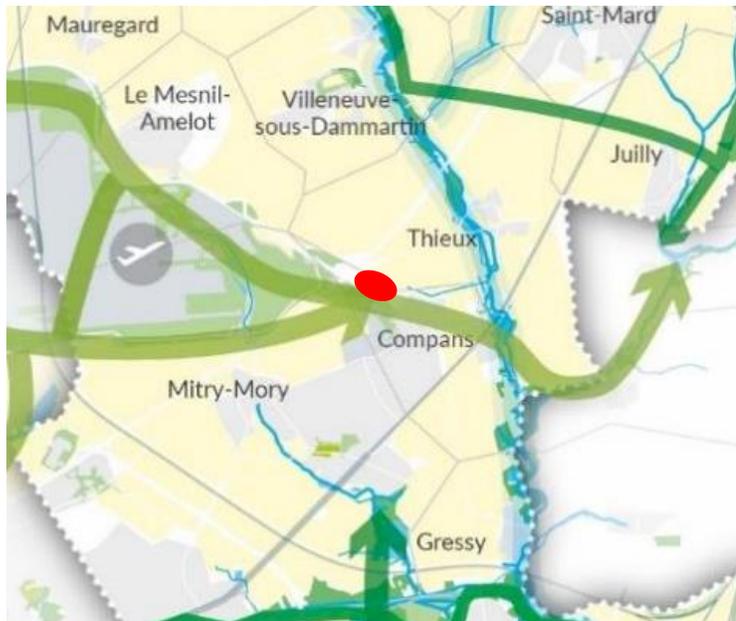
• Trame bleue à proximité : la Biberonne et le fossé des noues



• Contenir l'urbanisation et valoriser les milieux agricoles



• Secteur d'extension possible de l'urbanisation



© L'INSTITUT PARIS REGION 2019

Sources : Mos 2017 L'Institut Paris Region, Vizea, Algoè, Sdrif 2013

# Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La zone 1AUX2 est à urbaniser à condition de **respecter un développement harmonieux** de l'ensemble de la zone.

La zone est :

- Traversée par une **canalisation pipeline**, des restrictions liés à l'urbanisation s'appliquent,
- Soumise aux prescriptions d'isolation phonique liées aux zones A et B du **plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy CDG**



- Art.6 Implantation des constructions : les constructions doivent être **implantées à un minimum de 10m de la RD212**
- Art.10 Hauteur des constructions : **la hauteur est limitée à 18m**
- Art.11 Aspect extérieur : le permis de construire peut être refusé (...) si les constructions (...) sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Art. 12 Stationnement : le **stationnement** des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être **assuré en dehors des voies publiques**.
- Art.13 espaces libres et plantations : les espaces libres doivent faire l'objet d'un **traitement planté**. Ces espaces représentent au minimum 10% de la parcelle. La végétation devra être constituée **d'essences locales**, les plantations invasives sont interdites.

**Projet de modification n°1 du PLU** : Hauteur des constructions limitée à 18 m dans les 90 m à compter de l'alignement de la RD212. Au-delà, les constructions peuvent aller jusqu'à 25 m.

**Modification prévue au Conseil municipal du 4 mai 2023**

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Les orientations sur le secteur :

- Désenclaver le site avec des liaisons inter-zones, la création d'axes secondaires et de liaisons modes doux,
- Assurer une **ambiance paysagère de qualité** (voies plantées, paysagement avec noues, front paysager et franges boisées, etc.),
- Favoriser les **modes de déplacement doux** avec la création de pistes cyclables et de trottoirs,
- Favoriser les **techniques alternatives de gestion des eaux pluviales**, inciter à la réutilisation des eaux de pluie, aménager des noues et bassins paysagers, etc.
- Mutualiser les aires de stationnement.

### LÉGENDE 1AUX1/1AUX2



liaisons inter-zones possibles



Axes plantés structurants Nord Sud (circulation piétonne et deux roues, voie)



Axes secondaires d'accès et de desserte interne à planter



Franges boisées : interface entre le monde agricole et naturel et les secteurs d'activités



Valorisation de l'effet-vitrine : traitement paysager



Piste cyclable + trottoir > 10 m pouvant contenir une noue



Paysagement avec noue



Végétalisation par plantation d'alignement d'arbres de haute tige laissant passer des vues



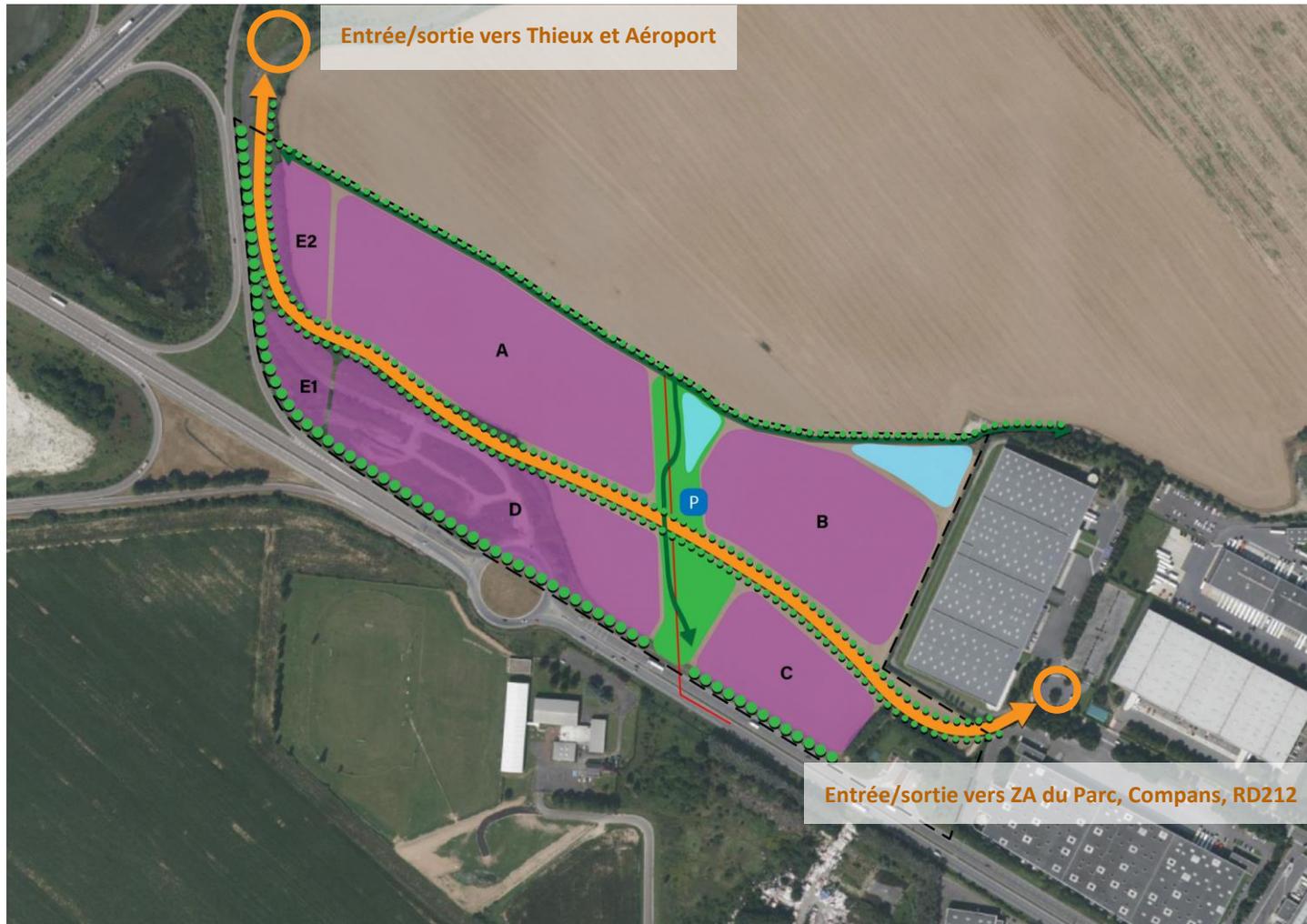
station service existante permettant l'accès à la zone 1AUX2



III.

# Schéma directeur du projet

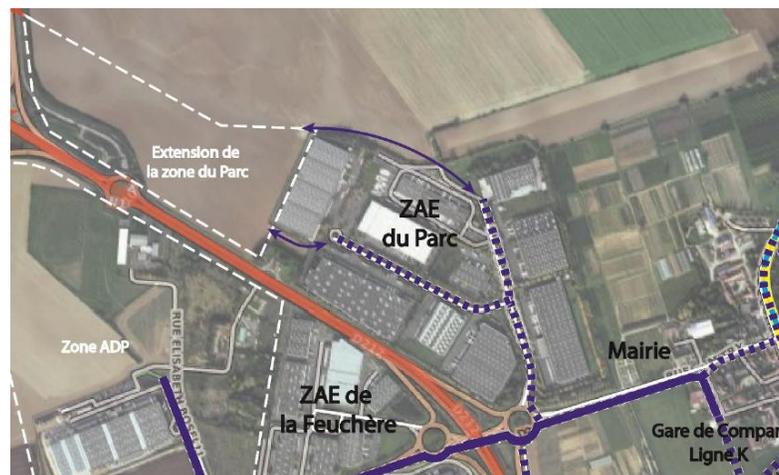
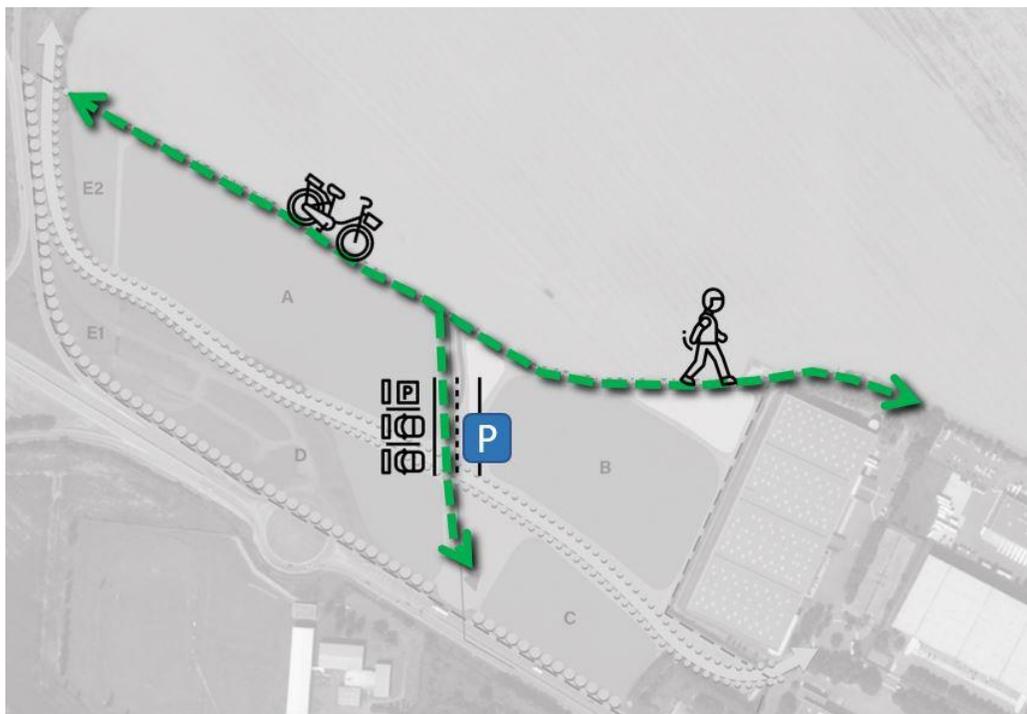
# Schéma directeur du projet



## Légende

- Périmètre du projet 17,5ha
- Secteurs à commercialiser
- Voie de desserte
- Liaison douce
- Traitement paysager
- Espaces verts
- Gestion des eaux pluviales
- Servitude pipeline
- P Réflexion parking mutualisé, co-voiturage

# Favoriser les circulations douces



## Réflexions souhaitées :

- Sur les surfaces dédiées à la voiture (covoiturage, parking mutualisé, etc.)
- Sur les circulations douces (vélos, piétons)

En complément, ces éléments devront intégrer la desserte du site par les transports collectifs et à favoriser les modes dits « actifs »

En relation avec la programmation, les cahiers des charges imposés aux opérateurs comprendront des prescriptions permettant de réduire les déplacements motorisés et encourager les modes doux.

# Orientations programmatiques

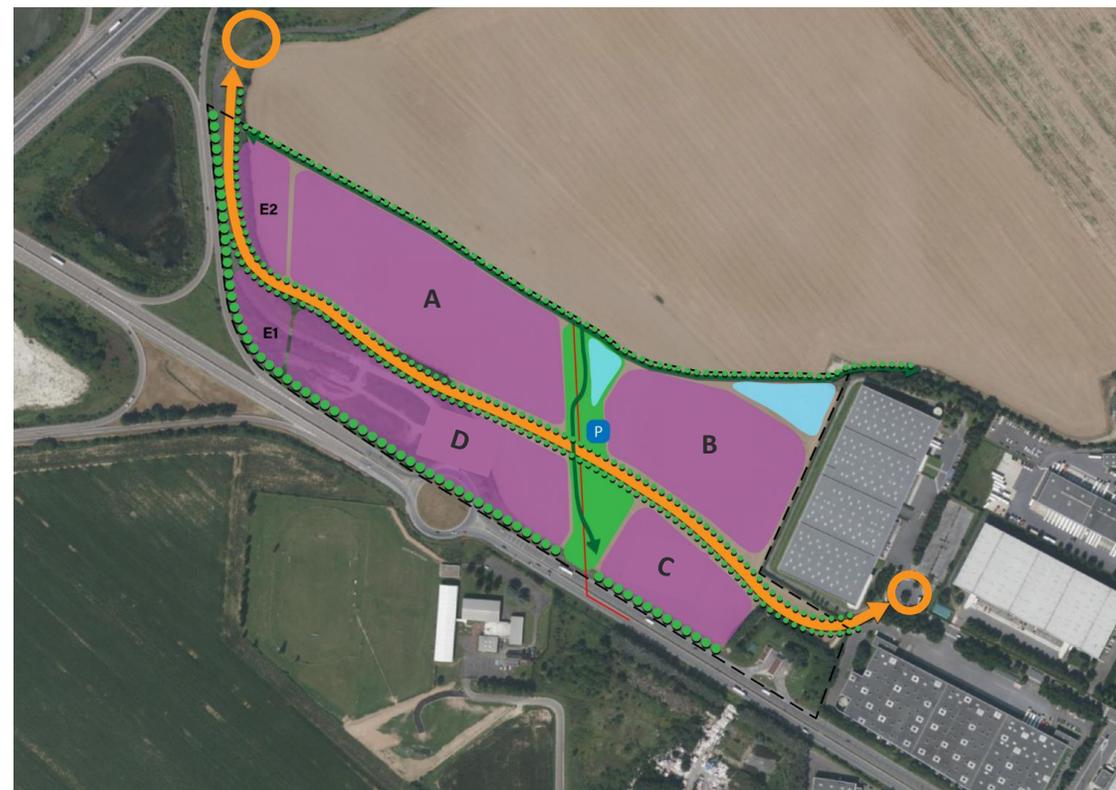
- **Secteurs à commercialiser :**

- Secteur A, environ 40 000 m<sup>2</sup> : logistique
- Secteur B, environ 30 000 m<sup>2</sup> : PME/PMI
- Secteur C (28 000m<sup>2</sup>) et secteur D (15 000 m<sup>2</sup>) : PME/PMI + activités tertiaires + services
- Secteur E1 (4 000m<sup>2</sup>) et secteur E2 (8 000m<sup>2</sup>) : services

*125 000 m<sup>2</sup> d'emprises « cessibles », soit environ 270 emplois nouveaux.*

- **Un objectif de programmation diversifiée :**

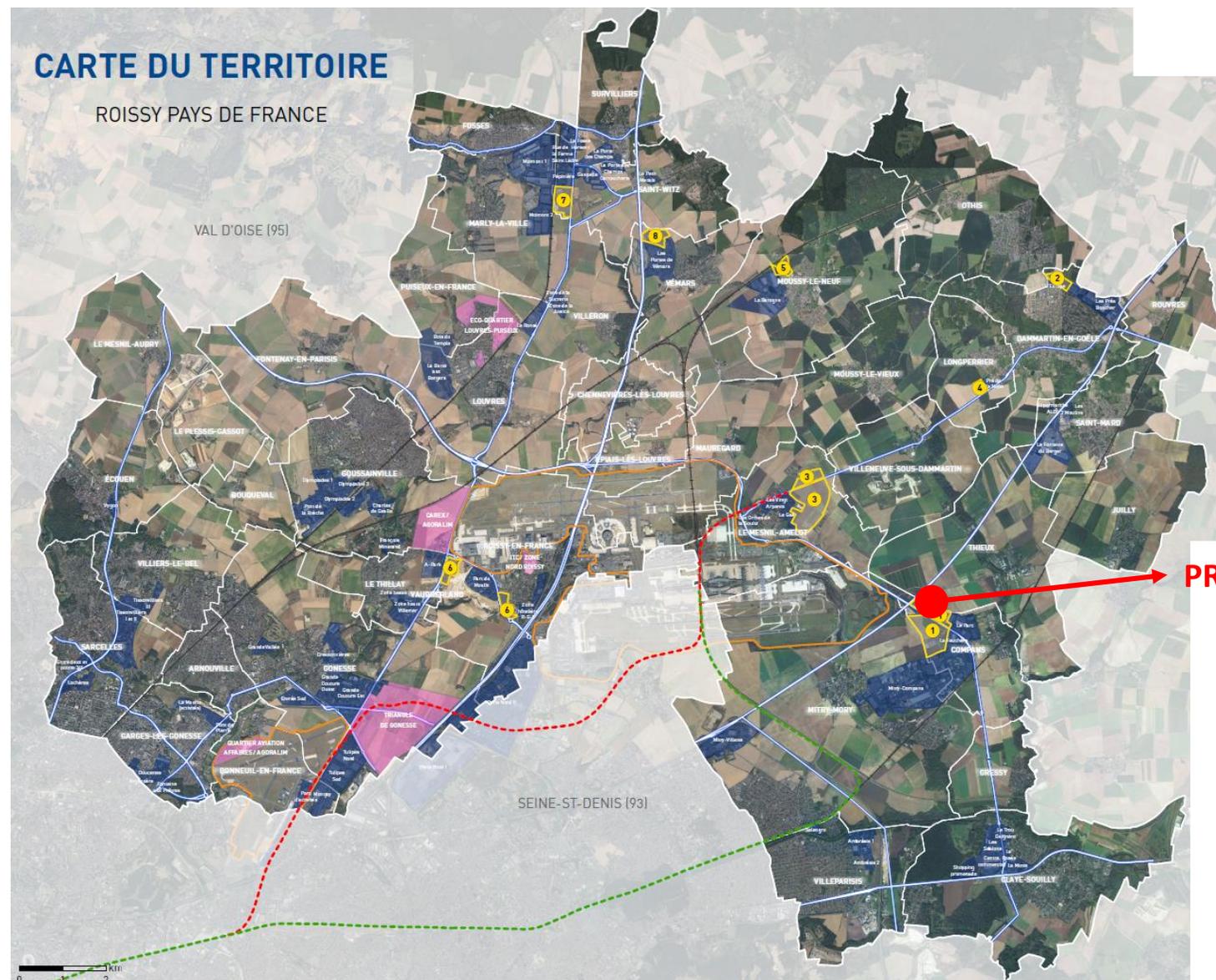
- Accueil d'une agence bancaire tournée vers les entreprises, d'un bureau de poste d'entreprises
- Accueil de deux hôtels
- Pépinière d'entreprises
- Agence d'intérim
- Professions libérales (avocats, notaires, etc.)
- Unité de soins et de remise en forme



IV.

# Une opportunité de développement économique

# Les ZAE à l'échelle territoriale



## ● ZONES EN COURS DE COMMERCIALISATION

1. Comrans : ADP, extension de la ZAE du Parc
2. Dammartin-en-Goële : Les Huants
3. Le Mesnil-Amelot : Les Lavandières, La Chapelle de Guivry
4. Lonperrier : Extension du Pré de la Noue
5. Moussy-le-Neuf : Extension de la Barogne
6. Roissy-en-France : Sud Roissy, Parc Mail
7. Saint-Witz : Parc Terra
8. Vémars : Les Portes de Vémars

## ■ PROJETS STRUCTURANTS

- Bonneuil-en-France : quartier aviation affaires / AGORALIM
- Gonesse : Triangle de Gonesse
- Goussainville : CAREX / AGORALIM
- Louvres-Puiseux : Eco-quartier Louvres-Puiseux
- Roissy-en-France : ITC / Zone Nord Roissy

## ■ ZONES EXISTANTES

## PROJETS DE MOBILITE

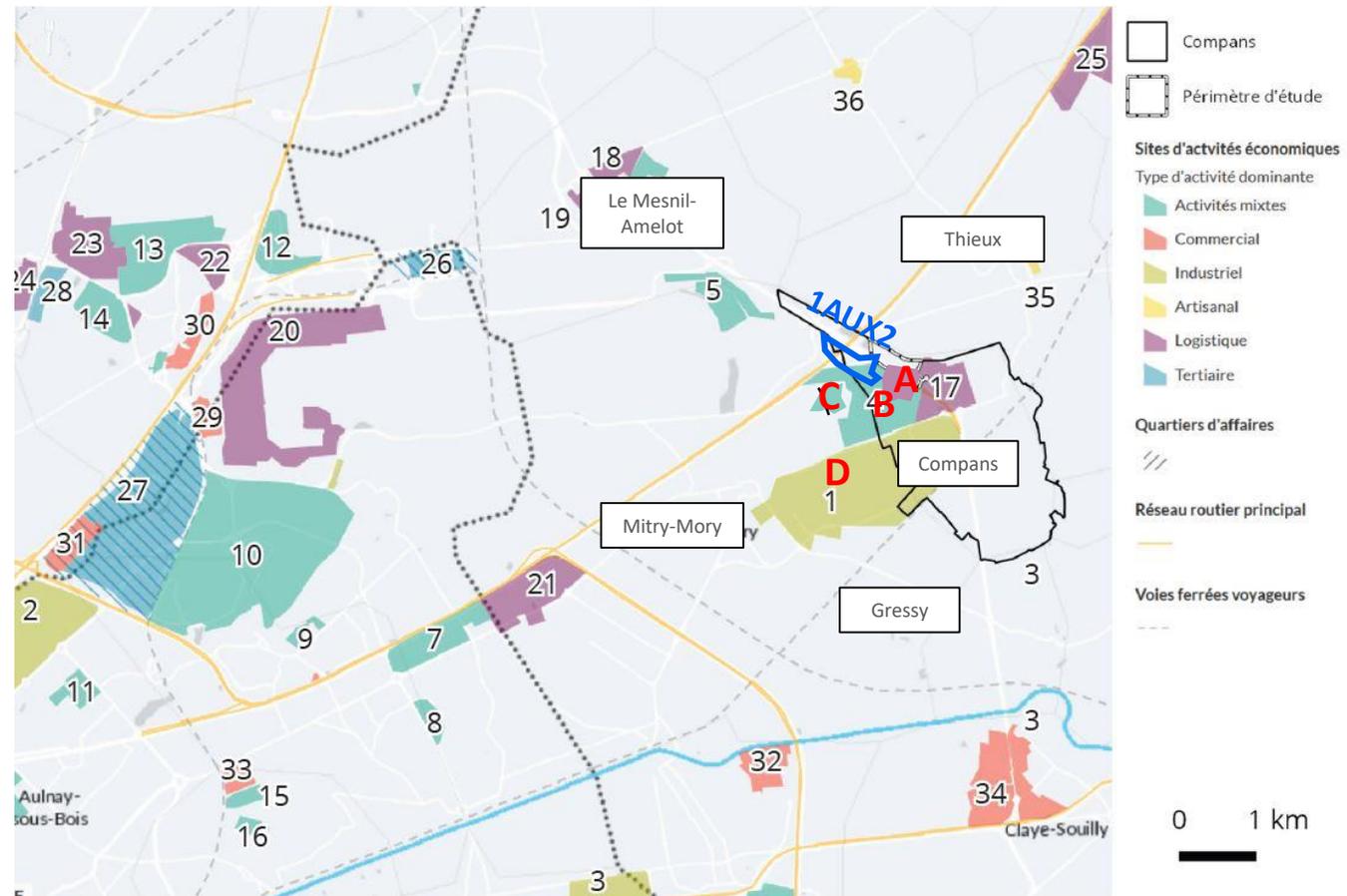
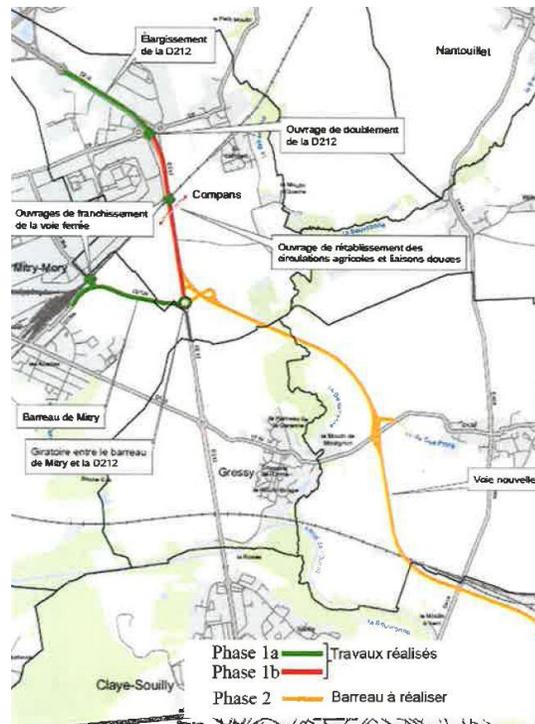
- CDG Express
- Ligne 17 du Grand Paris
- Axes routiers
- Axes ferrés

**PROJET**

# Les ZAE à l'échelle territoriale

- Trois ZAE sont présentes sur la commune de Compans :
  - ZAC du Parc (A), logistique
  - ZAC de la Feuchère (B), logistique
  - Zone ADP dite 1AUX1 (C), mixte
  - ZI Mitry – Compans (D), industriel

- Le dessin de la trame viaire montre l'importance de la liaison routière de l'Est francilien (par la RN3 et la RD212) pour la desserte du projet.



Localisation des zones d'activités économiques (source IAU Ile-de-France, 2018)

# Tirer partie de la dynamique territoriale

- **La ZI Mitry-Compans – 277 entreprises**

237,5 hectares, la plus importante de Seine-et-Marne

Créée en 1972

Typologies d'activités : métallurgie, agroalimentaire, bâtiment, transports et logistique, technologies, etc.

Entreprises implantées : Nestlé, Darty, Renault, etc.

Environ 6 500 emplois



- **La ZA du Parc – 21 entreprises**

35 hectares

Des lots de grande taille allant de 3 000 m<sup>2</sup> à + de 40 000 m<sup>2</sup>

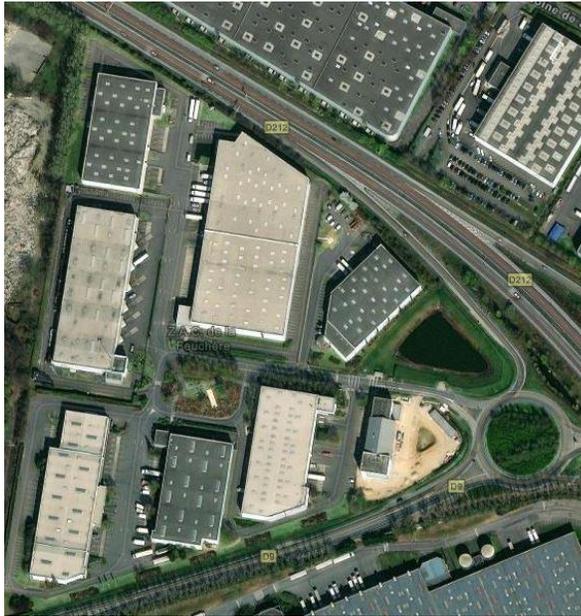
Surface totale des bâtiments : 115 000 m<sup>2</sup>

Environ 480 emplois



# Tirer partie de la dynamique territoriale

- La ZA de La Feuchère – 29 entreprises



12 hectares

Dominante transports et logistique.

Surface totale des bâtiments : 34 000 m<sup>2</sup>

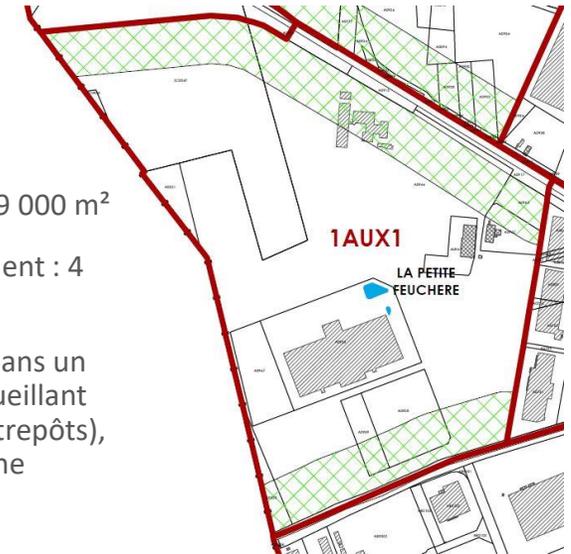
- Zone ADP

Emprise totale : 48,5 hectares

Surface totale des bâtiments : 39 000 m<sup>2</sup>

Nombre d'entreprises actuellement : 4

Aéroports de Paris envisage de développer sur la zone de Compans un bâtiment de 27 000 m<sup>2</sup> SDP accueillant des activités mixtes (ateliers/entrepôts), des bureaux et du parking sur une emprise de 6,8 ha.

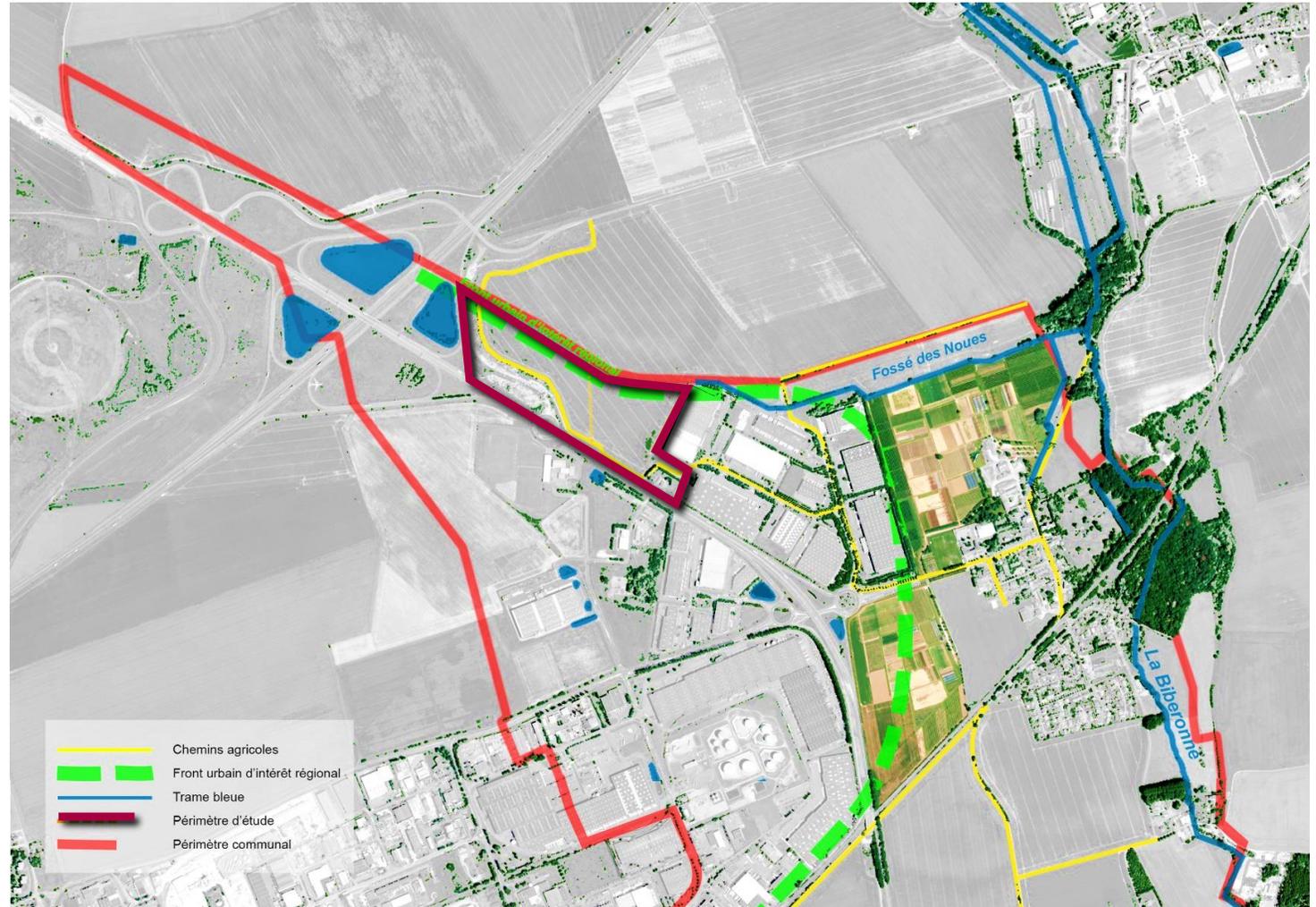


V.

# Approche environnementale et paysagère

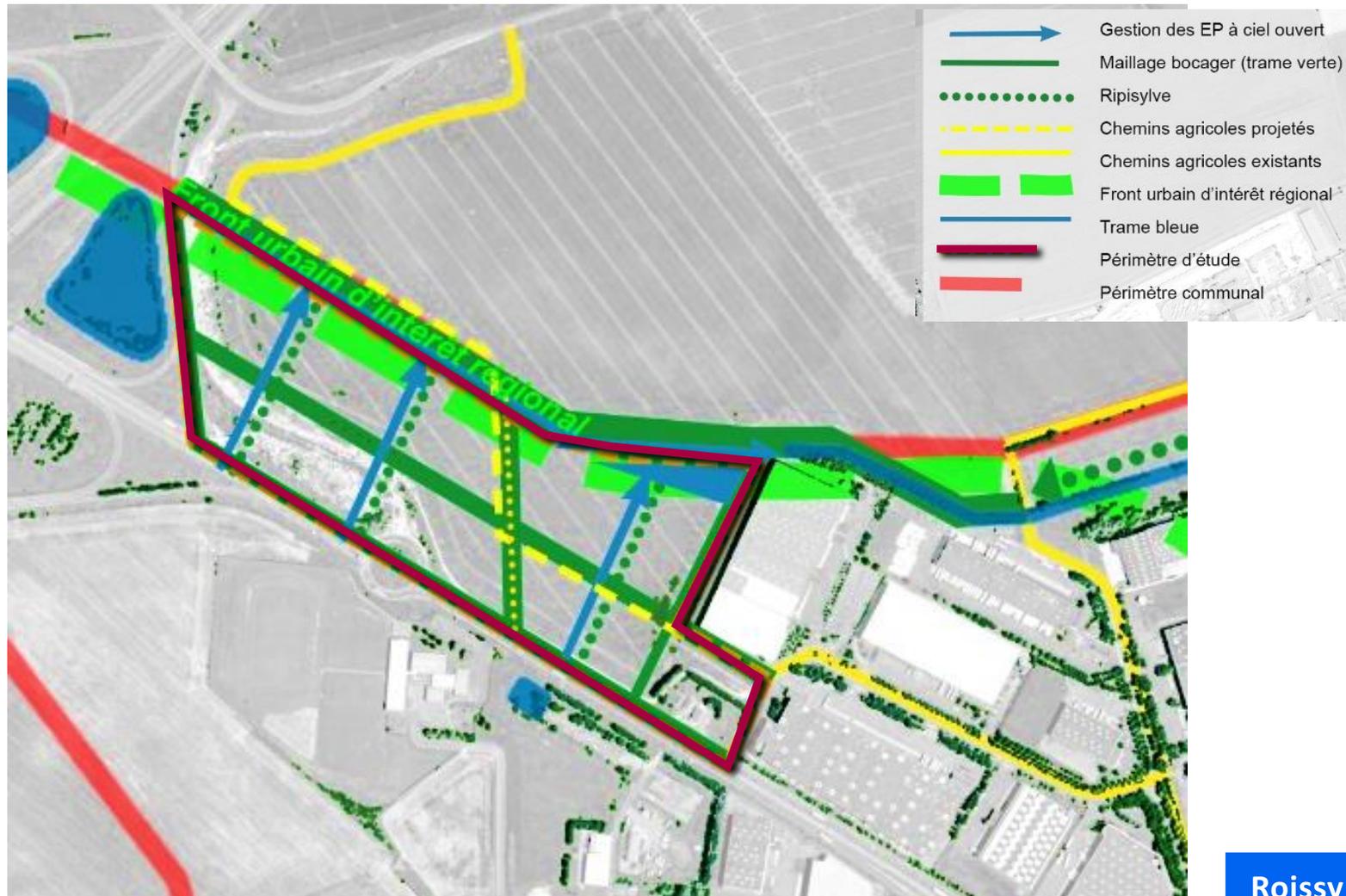
# Trame verte et bleue

- Le bras de la Biberonne, qui longe la commune au nord (le Fossé des Noues), jusqu'au périmètre d'étude constitue un **potentiel de mise en valeur de la présence de l'eau**, à relier à la future zone d'activités.
- La **ripisylve de la Biberonne** est un élément structurant de la trame bleue : le site d'étude peut s'y raccorder grâce au *Fossé des Noues*
- Le **front urbain d'intérêt régional** apparaît en **lisière Nord** du périmètre d'étude, sur l'Est il se superpose **aux terres agricoles de la « Cueillette »**, composante identitaire forte de la commune de Compans
- Un **circuit agricole** traverse le site,
- Les axes de circulation, notamment dans les zones d'activité, sont fréquemment agrémentés **d'alignements d'arbres et de plusieurs épaisseurs végétales**



# Le paysage, moteur du projet urbain

- Le principe projeté : un **maillage paysager** composé de **bocages** raccordés à la trame bleue et ses composantes végétales de **ripisylves**
- Cette armature verte vise à réduire les surfaces imperméabilisées et à favoriser les surfaces de pleine terre et les espaces végétalisés et perméables (**60% de surface imperméable contre 40% de surface de pleine terre dont 20% d'espaces boisés**)
- Privilégier le raccord au *Fossé des Noues* dans le maillage hydraulique et végétal parce qu'il peut composer l'épaisseur paysagère du **Front d'intérêt régional**
- Les **haies bocagères** réintroduisent une **biodiversité floristique et faunistique riche** en se superposant aux voies de circulations
- Ce maillage mixte superpose différents types de circulations ce qui permet également de préserver les circuits agricoles au sein du site



# Références de Zones d'activités avec une forte présence végétale

- Trame verte dense



Le Casse, St Jean, Pueyo architecte



- Noue végétalisée et écran végétal



Les Ajeux, Ferté Bernard, HYL



Noue végétalisée et écran végétal \_ 10ans après

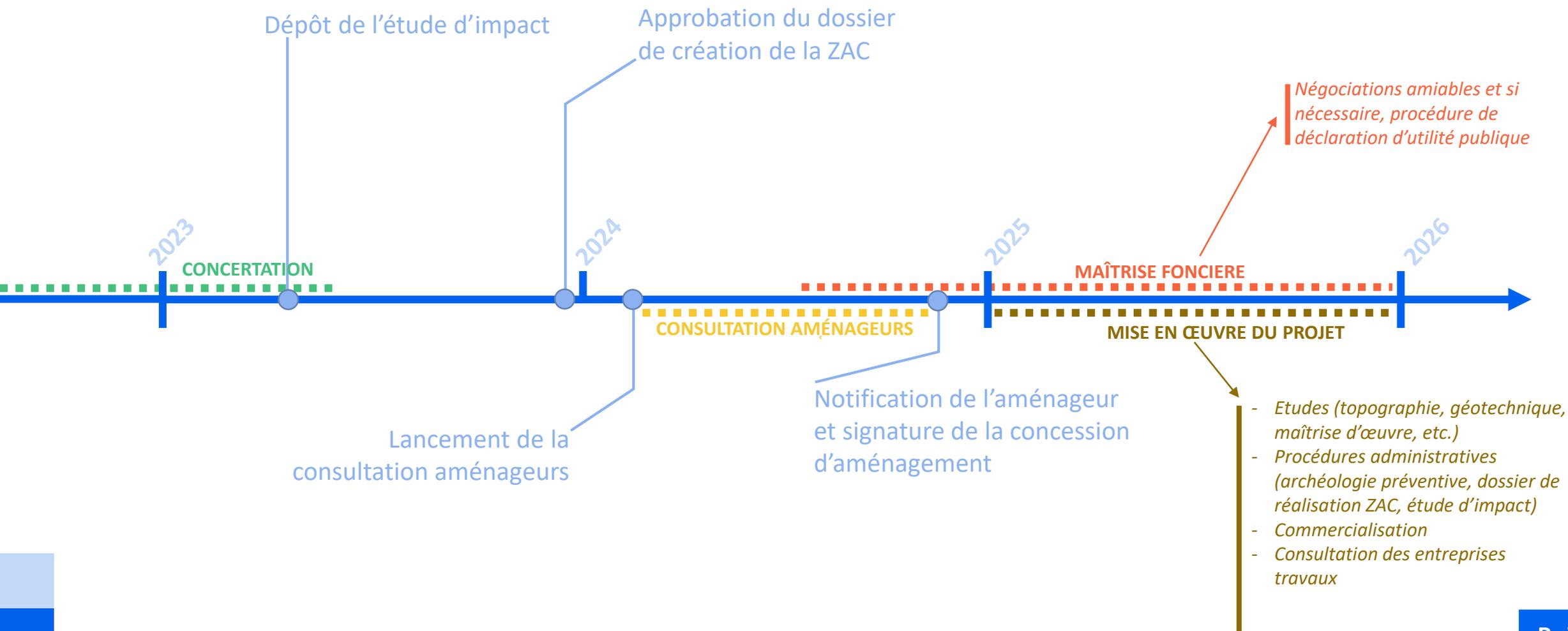
- Écran végétal, séparation voirie / piéton



VI.

# Planning prévisionnel du projet

# Planning prévisionnel du projet



# Temps d'échanges





# Contact

Communauté d'agglomération  
Roissy Pays de France

6 bis, Avenue Charles de Gaulle  
95700 Roissy-en-France

[info@roissypaysdefrance.fr](mailto:info@roissypaysdefrance.fr)

Retrouvez l'actualité de l'agglomération sur  
[roissypaysdefrance.fr](http://roissypaysdefrance.fr)

Et sur les réseaux sociaux :

