

Département du Val d'Oise
COMMUNE DE SURVILLIERS

Code INSEE : 95-604

LA FOSSE HERSENT

PERMIS D'AMENAGER – PA2

Article R.441-3 du Code de l'urbanisme

Extension urbaine

Gendarmerie – Logements – Commerces ou activités économiques



Maître d'ouvrage

Panhard Développement
10, rue Roquépine
75008 Paris



Ingénieurs

Urbatec
2 Rocade de la Croix Saint Georges
77600 Bussy Saint Georges



Architecte Urbaniste

Dutertre et associées
9 chemin du Moulin
77950 Voisenon

Janvier 2018

Extension urbaine

Gendarmerie – Logements – Commerces ou activités économiques

NOTICE DE PRESENTATION

I- ANALYSE DU SITE ET DE SON CONTEXTE

- 1) Le site à l'échelle du bassin de vie
- 2) Le site à l'échelle de la Commune de Survilliers
- 3) Désignations du parcellaire
- 4) Contexte réglementaire du site
- 5) Analyse du territoire urbain et paysager
- 6) Analyse du site
- 7) Synthèse de l'analyse

II- LE PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- 1) Composition du projet
- 2) Les coupes sur le projet
- 3) Gestion du stationnement résidentiel
- 4) Harmonie des différents programmes bâtis du projet.

I- ANALYSE DU SITE ET DE SON CONTEXTE

1) Le Site à l'échelle du bassin de vie

La commune de Survilliers est située dans le Département du Val d'Oise à environ 30 km de Paris, 40 km de Cergy Pontoise et 15 km de Roissy. D'une superficie de 538 ha, elle compte 4 053 habitants (INSEE 2012).

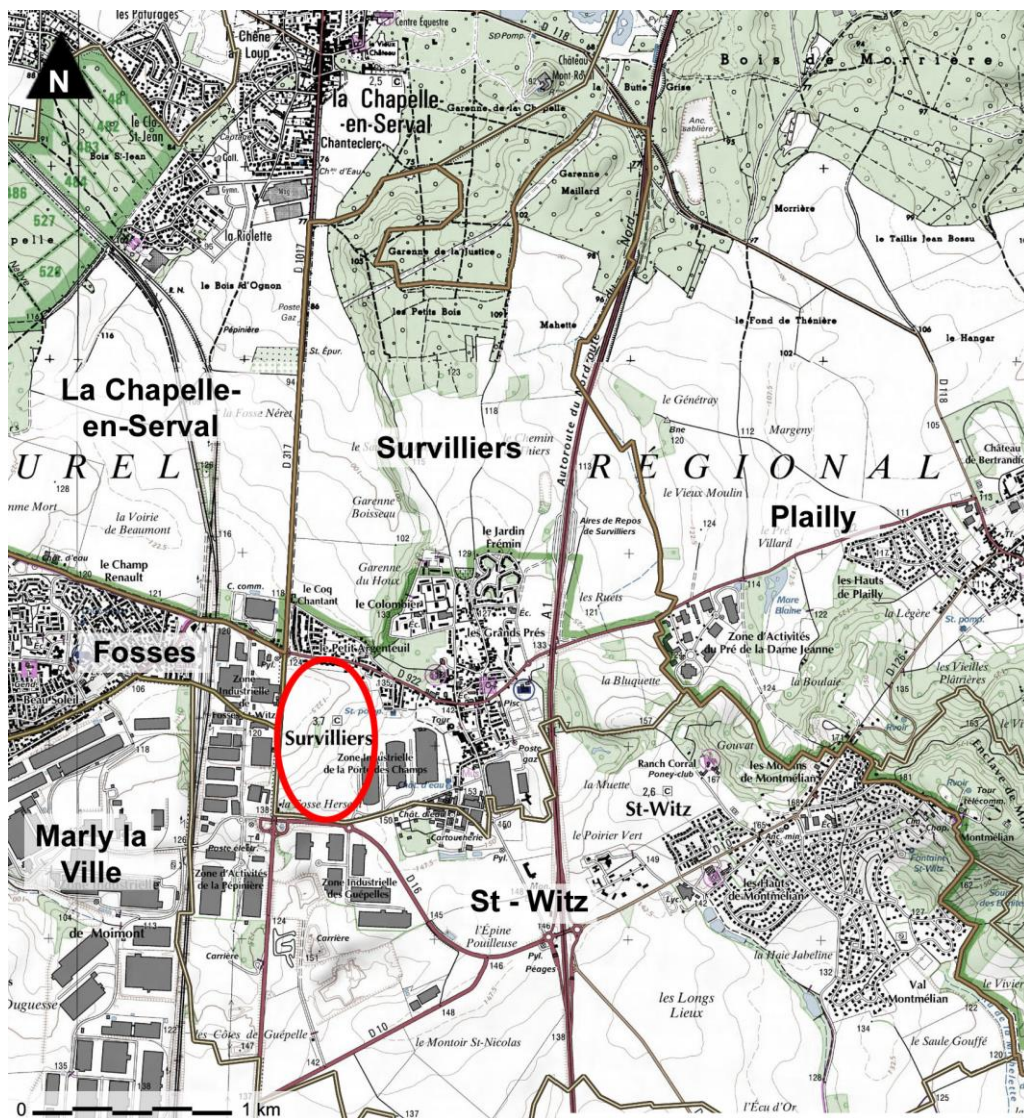
Le territoire communal est contigu :

- Au nord et au nord-est, à la commune de LA CHAPELLE-EN-SERVAL
- A l'est, à la commune de PLAILLY
- Au sud, à la commune de SAINT-WITZ
- A sud-ouest, à la commune de MARLY LA VILLE
- A l'ouest, à la commune de FOSSES

Elle est traversée par :

- L'autoroute du Nord (A1) reliant PARIS à LILLE
- la RD 317 axe de communication important reliant LE BOURGET à SENLIS
- la RD 922 axe de communication secondaire

La gare RER la plus proche est située sur Fosses, à moins de 1 km du site.



2) Le site à l'échelle de la commune

Le projet est situé au sud-ouest du bourg de SURVILLIERS, sur une vaste parcelle agricole.

Il est contigu :

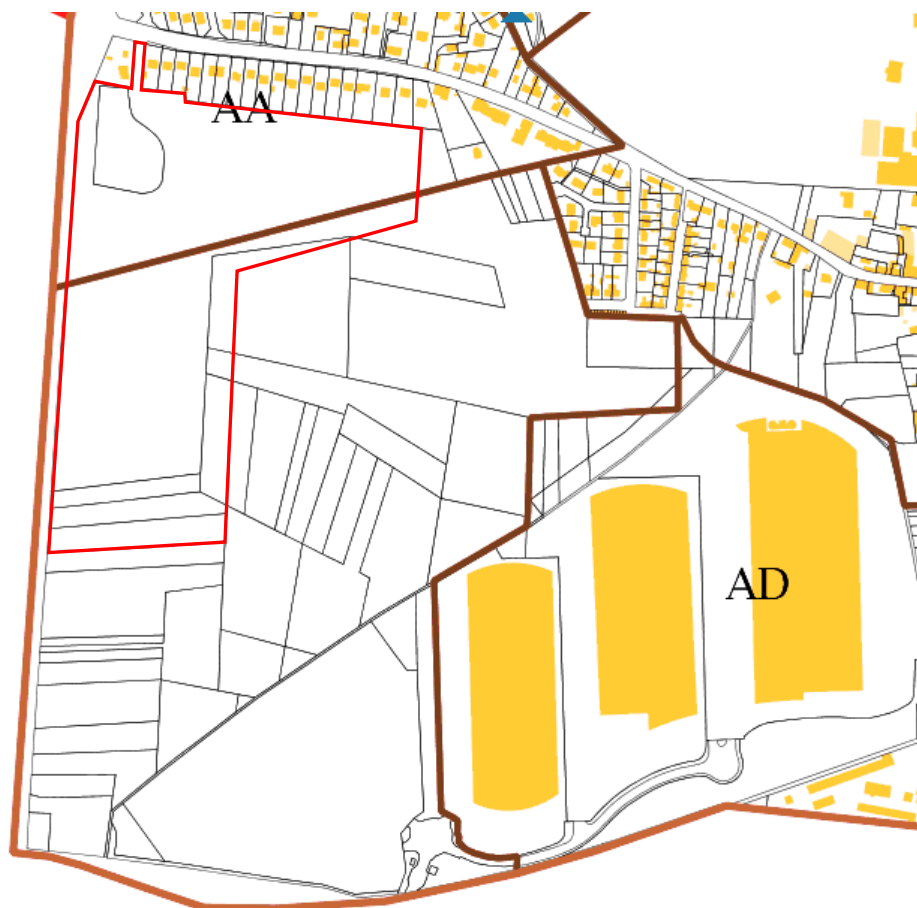
- en limite ouest, à la Zone Industrielle de Fosses Saint-Witz (Fosses et Saint-Witz)
- en limite nord au quartier résidentiel « le Petit Argenteuil »
- en limite est, à une zone agricole
- en limite sud, à la Zone Industrielle de la Porte des Champs (Survilliers)



3) Désignation parcellaire

(Cf. PA.3-1 - Extrait du plan cadastral)

- Commune de SURVILLIERS (Code INSEE : 95-604)
- Superficie : 10,06 ha



4) Contexte réglementaire

Le périmètre est situé sur trois zones du P.L.U de la commune en cours d'approbation:

- en zones N, aux abords de la RD 317,
- en zone AU, au nord,
- en zone AUx, au centre.

La zone N du Plan Local d'Urbanisme correspond aux zones naturelles

Dans la zone N sont admis sous conditions :

- les constructions, installations et ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés aux équipements publics, d'intérêt collectif ou concourant aux missions de service public et compatibles avec les sensibilités paysagères du secteur,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général et compatibles avec les sensibilités paysagères du secteur.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales, à condition de faire l'objet d'un aménagement paysager.
- les constructions, installations et ouvrages à condition d'être nécessaires à la gestion ou l'exploitation forestière et compatibles avec les sensibilités paysagères du secteur.
- Les aménagements et installations liés aux aires de jeux de la petite enfance et aux parcours sportifs

La zone AU du Plan Local d'Urbanisme correspond aux zones à urbaniser

Dans la zone AU sont admis sous réserve de respecter cumulativement :

- Les mesures relatives aux protections, risques et nuisances ;
- Les conditions suivantes :

> Les constructions et installations classées soumises à déclaration et à autorisation ou non destinées à abriter des activités artisanales, commerciales, de bureaux, et les extensions et les changements de destination vers l'une des vocations citées précédemment, à condition de ne pas :

- Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;
- Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
- Etre incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ou de la zone.

> Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction autorisés ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

La zone AUx du Plan Local d'Urbanisme correspond aux zones à urbaniser

Dans la zone AUx sont admis sous réserve de respecter cumulativement :

- Les mesures relatives aux protections, risques et nuisances ;
- Les conditions suivantes :

> Les constructions et installations classées soumises à déclaration et à autorisation ou non destinées à abriter des activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôts, de bureaux, de restauration, d'hébergement hôtelier et les extensions et les changements de destination vers l'une des vocations citées précédemment, à condition de ne pas :

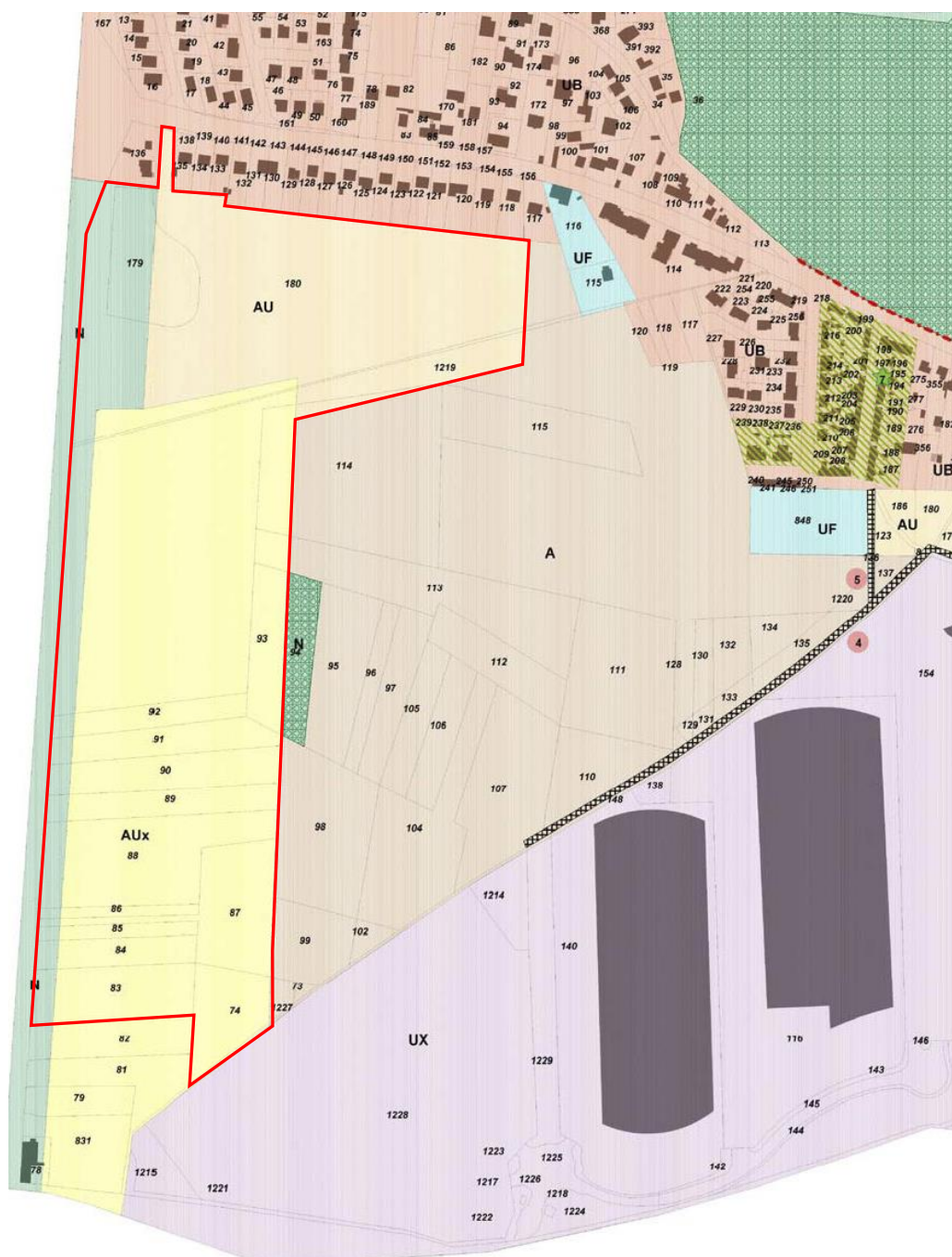
- Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;

- Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
- Etre incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ou de la zone.

> Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'activité autorisée et destinées au gardiennage.

> Les dépôts de toute nature à l'air libre à condition d'être liés aux activités autorisées et que toutes les dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir, notamment en ce qui concerne l'aspect. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et d'être masqués par des panneaux de bois ou haies végétales ;

> Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction autorisés ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.



Orientation d'Aménagement et de Programmation :

L'aménagement de la future zone d'urbanisation est encadrée par une OAP dite de la « Gendarmerie » (qui définit les principales dispositions et principes à mettre en œuvre sur l'ensemble du site et aux abords de la RD 317).

Elle définit des principes :

- D'éléments programmatiques (localisation de la Gendarmerie, d'un secteur A à dominante habitat et d'un secteur B à vocation de locaux commerciaux et/ou d'activités),
- D'espace paysager : bande de recul de 30 m minimum par rapport à l'axe de la RD 317,
- De localisation des zones de bassins de rétention d'eaux et de traitement des eaux pluviales,
- De la localisation de la voie de desserte principale (sente de la Distillerie), et de son traitement arboré,
- De la localisation des accès possibles au site du projet,
- Le traitement paysager des futures franges urbaines donnant sur l'espace agricole préservé,

Les orientations d'aménagement sont opposables : les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement futures doivent donc leurs être compatibles.



PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les points soulignés par le PADD qui concernent l'emprise du projet sont les suivants :

Préserver un cadre de vie attractif et accessible à tous :

Permettre un développement urbain mesuré, mais en cohérence avec les besoins de l'intercommunalité :

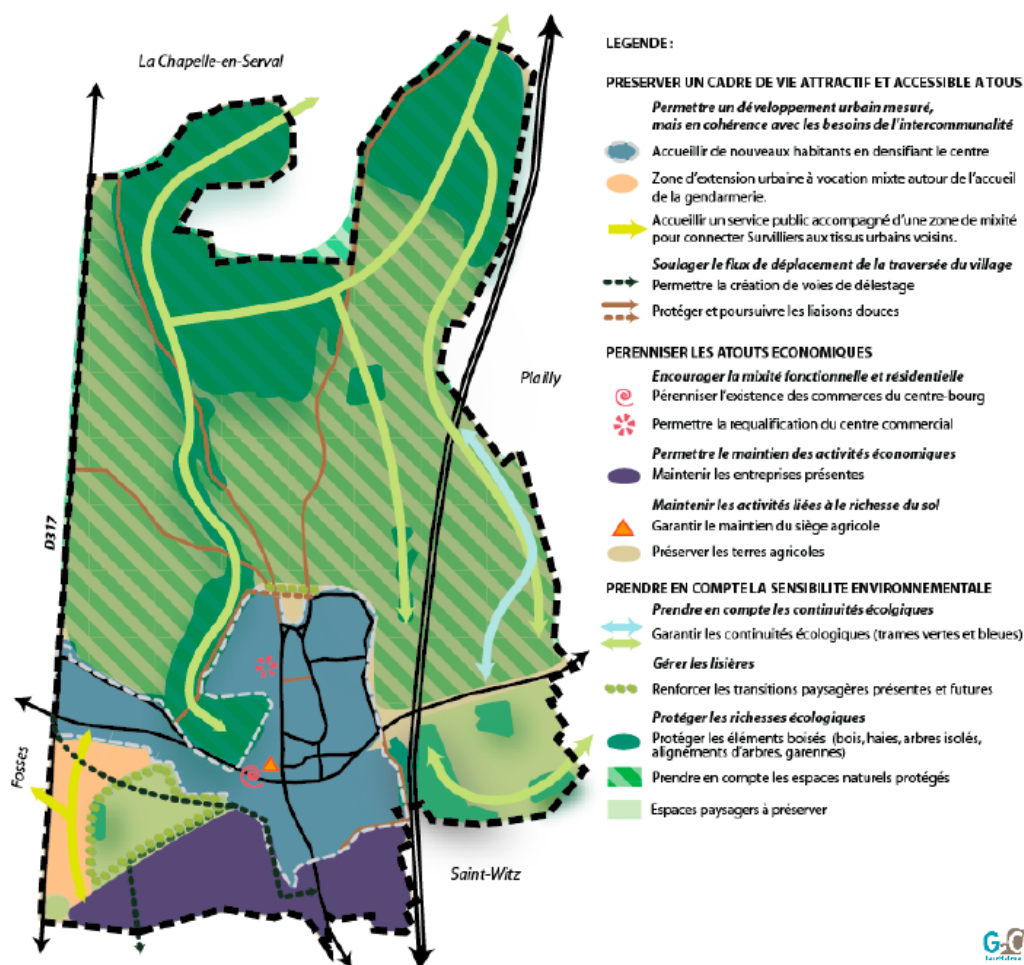
- (...) Par ailleurs, Survilliers devrait accueillir un projet d'envergure à l'échelle intercommunale, comprenant une gendarmerie, des logements ainsi que des commerces et activités non nuisibles. La commune viellera à proposer une programmation diversifiée tant en termes de fonctions que de tailles et typologies de logements, et une urbanisation en continuité avec le tissu urbain existant sur son territoire ainsi que sur la commune voisine.

- (...) Si le projet communal s'inscrit dans une perspective de maintien des habitants, il a également pour ambition de perpétuer une offre de logements diversifiée pour assurer une continuité des parcours résidentiels sur la commune. Il s'agit de favoriser la réalisation de logements pour chaque étape de la vie et cela implique une offre en logements locatifs aidés et en logements aux loyers libres ; une offre locative aussi bien qu'une offre en accession à la propriété ; une offre en habitat individuel, en logements intermédiaires et en habitat collectif.

Prendre en compte la sensibilité environnementale :

Prendre en compte les continuités écologiques :

- (...) En premier lieu, en raison de leur contribution à la préservation et au développement de la biodiversité, qu'ils soient des espaces de vie ou seulement des espaces relais, chacun participe pleinement à la protection du milieu naturel. La logique de continuité entre ces espaces doit être maintenue et c'est ce que recherche le PLU de Survilliers. Dans ce sens, la municipalité encourage le maintien des éléments dans l'espace urbain et agricole afin de multiplier ces zones-refuges et corridors écologiques. En second lieu, en raison de leur incontestable rôle dans la qualité du paysage. A la fois animateurs du grand plateau agricole ouvert, créateurs d'intimité dans les zones résidentielles et promoteurs d'attractivités, ils sont et font le paysage de Survilliers. Et c'est donc également à ce titre qu'ils doivent être préservés et renforcés par la végétalisation des opérations urbaines présentes et futures.



5) Analyse du territoire urbain et paysager

Le tracé de la RD 317, l'absence de traitement paysager sur ses abords (à l'exception d'une séquence boisée au sud, près de l'intersection avec la D16) comme le relief contribuent à la très grande visibilité du site.

Le relief participe fortement au contexte paysager du site en contribuant à valoriser certaines vues ou réduire la visibilité de certains éléments constitutifs du cadre urbain et paysager (tels que les constructions du parc logistique de la Porte des Champs, dont la volumétrie est largement masquée par la crête).

Le site est par ailleurs caractérisé par la présence d'un bosquet existant, espace boisé classé, isolé.

La frange Nord et Nord Est du site est marquée par le traitement essentiellement arboré des fonds de parcelles, de la silhouette des pavillons (séquences de pignons et toitures) qui percent au-dessus et à travers les massifs, et la perception lointaine du Bois de la Garenne de Houx.

La frange sud est caractérisée par la silhouette des entrepôts de logistique de la Porte des Champs et petits massifs boisés aux abords directs de la RD 317/D16.

La frange Ouest, (au-delà de la RD 317, en vis-à-vis de la future urbanisation) est caractérisée par le parc d'activités de Fosses / Saint Witz, qui se situe à cheval sur les deux communes. Il accueille environ 41 entreprises totalisant 633 salariés (source : www.roissy-developpement.com), entre la RD 317 et la voie ferrée. Cette zone qualifiée de zones industrielles et commerciales déploie un front urbain et paysager peu qualitatif, réalisé sans soucis de continuité, de cohérence, de qualité architecturale, urbaine ou paysagère à l'exception de la séquence Sud de la RD 317. On y trouve des restaurants, des activités artisanales, des activités liées à l'industrie automobile, des entreprises de transport, ...

Les constructions, de différentes époques, sont des grandes bâtisses à toiture à deux pentes couvertes par de la tuile, des constructions maçonnées d'activités, des ouvrages à façades en bardage... Certaines de ces activités sont directement desservies par la RD 317, d'autres sont desservies par la rue de la Ferme Saint Ladre et présentent ainsi leur fond de parcelle, notamment en lisière Sud. Ces fonds de parcelles sont plantés mais plus ou moins entretenus. Le caractère hétéroclite des constructions, de leur typologie et des matériaux mis en œuvre, des couleurs, l'affichage publicitaire hasardeux, l'absence de cohérence à l'alignement, contribuent à créer un front urbain sans qualité ni identité dans toute la séquence Nord de la RD 317.



Le site vu du « Nord-Est »



Le site vu du « Sud », depuis l'autre côté de la RD317

6) Analyse du site

Les atouts :

- Un site en entrée de ville,
- Une accessibilité et une desserte importante,
- Un réseau de transport en commun bien développé (bus, RER...),
- Une proximité avec le centre ancien,
- Une topographie permettant de réduire l'impact visuel sur la Zone Industrielle de la Porte des Champs.
- Un vaste espace agricole à l'Est du site

Les contraintes :

- La Sécurité : la RD 317 n'est actuellement pas aménagée. L'entrée sur le site nécessite de la prudence en raison du trafic et des vitesses,
- La qualité médiocre du front urbain dans toute la séquence Nord de la RD 317.



Caractère routier de la RD 317



Front urbain au Nord de la RD 317

7) Synthèse de l'analyse

A travers l'analyse du site, sept grands principes se dégagent afin d'obtenir une extension urbaine en cohérence avec le caractère du territoire de Survilliers :

- ☐ Concentrer le projet aux abords de la RD 317 pour préserver l'activité agricole au cœur du secteur, et éviter un étalement urbain inutile,
- ☐ S'inscrire, pour les mêmes raisons, dans le prolongement de la zone urbanisée pavillonnaire existante,
- ☐ Préserver une zone d'espaces paysagers de qualification d'entrée de ville et de gestion des eaux pluviales,
- ☐ Définir la limite Est de cette urbanisation sur un élément de paysage existant emblématique et classé EBC : le bosquet « central »,
- ☐ Inclure dans le périmètre la sente de la Distillerie (au droit de laquelle passent les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement de la commune),
- ☐ Permettre de créer une liaison piétons/cycle directe vers la rue de la Gare (accès aux transports en commun et à la « commune »).
- ☐ Ne pas remettre en cause l'accès aux terres agricoles (préservation du tracé de la sente de la Distillerie et du chemin de Guepel (en dehors du périmètre)).

II- PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

1) Composition du projet

(Cf. PA4 – Plan de composition / PA9 – Hypothèse d'implantation des bâtiments)

Localisation des programmes

La localisation de la programmation envisagée sur le site et en lien avec les besoins et enjeux définis dans le PADD définit 3 grands types de zones :

- ❑ Une zone nord du site sera occupée par la Gendarmerie et une nouvelle zone résidentielle à dominante pavillonnaire. L'objet est de favoriser l'intégration de cette nouvelle urbanisation en reprenant une partie des caractéristiques typologiques des constructions voisines (fonction et gabarit) et en créant une liaison piétons/cycles publique. Cette liaison permet à la fois aux nouveaux habitants d'accéder à la rue de la gare et à sa desserte en transport en commun, qu'aux riverains d'accéder facilement et en toute sécurité, aux futures activités commerciales et artisanales. Le programme des logements de fonction des gendarmes favorisera cette intégration. Elle est globalement limitée au sud par la sente de la Distillerie.
- ❑ Une zone aux abords de la RD 317 d'espaces paysagers de qualification de l'entrée de ville et de traitements des eaux pluviales (en lien avec la topographie). Cet espace de traitement a vocation, à terme, à constituer un futur espace public afin que la Collectivité garde la maîtrise des franges de cet axe important (maîtrise de l'affichage publicitaire, possibilité d'élargissement de l'emprise, de reprise du projet paysager à terme en lien avec l'évolution du plan guide de qualification de la RD 317, ...)
- ❑ Une zone parallèle à la RD 317, destinée à des activités commerciales et/ou artisanales, en vis-à-vis de la ZI Fosses Saint Witz. Le présent permis d'aménager engage l'opération qui sera complétée par une phase ultérieure vers le Sud. Le plan de simulation du bâti illustre ainsi une possibilité d'occupation de la partie aménagée à destination d'activités économique, dont la réalisation est envisagée en deux temps.

Principes de compositions

Au-delà de la localisation de la programmation qui est un des enjeux de la composition du plan masse, les grands principes et enjeux de composition de cette future urbanisation seront :

- ❑ La qualification de l'entrée de ville aux abords de la RD 317, par un traitement paysager valorisant l'urbanisation future et préservant sa visibilité (avec une exigence urbaine et architecturale renforcée)
- ❑ La gestion alternative des eaux pluviales et la localisation de bassins sur la frange Ouest du site, sur cette bande paysagère avec une emprise moyenne de 30 mètres depuis l'axe de la RD 317,
- ❑ La reprise du bassin de régulation existant pour prendre en charge une partie de la nouvelle urbanisation – ce traitement nécessitera de préserver une emprise de 70 mètres environ depuis l'axe de la RD 317,
- ❑ La préservation du tracé de la sente de la Distillerie. Celle –ci, requalifiée, est amenée à devenir l'axe de desserte du quartier résidentiel (les réseaux enterrés de la commune, au droit du tracé de la sente, seront ainsi maintenus)
- ❑ La visibilité de la Gendarmerie, malgré son relatif retrait par rapport à l'axe de RD 317, celle-ci ayant vocation à constituer, sur cet axe, un repère géographique et symbolique,
- ❑ L'accessibilité rapide de la Gendarmerie aux axes du territoire (sur la RD 317 mais aussi avec un accès réservé à la rue de la Gare, ...)
- ❑ L'accessibilité sécurisée à la RD 317,
- ❑ La création d'une liaison piétons cycles vers la rue de la gare (D922) afin notamment d'accéder aux bus qui desservent le territoire et permettent notamment de rejoindre la Gare Survilliers Fosses, située à environ 900 m,
- ❑ La mise en œuvre de lisières plantées sur l'ensemble de la frange Est du projet afin de favoriser son intégration dans son environnement agricole, en réduisant les vues sur le bâti et les voies de service,
- ❑ La volonté de préserver des possibilités de continuité à travers le tracé des voies de desserte vers la trame viaire communale.

2) Les coupes sur le projet

(Cf. PA5 – Vues et coupes)

Les coupes de principe des emprises publiques à aménager permettent de mieux comprendre l'évolution de la desserte routière du site.

3) Gestion du stationnement résidentiel

Le plan de composition PA4 illustre la manière dont le permis d'aménager respecte la règle du PLU vis-à-vis du stationnement résidentiel de la zone AU.

Le PLU impose deux places de stationnement par logement libre et une place pour les logements locatifs sociaux. Compte tenu du programme du lotissement il est prévu 48 logements individuels libres ce qui engendrera 96 places de stationnement. Celles-ci seront réalisées sur les parcelles privatives sous forme de « places du midi », qui sont des places implantées perpendiculairement à la voie, et que les acquéreurs n'auront pas le droit de clore le long de la voie publique.

En plus les 15 logements collectifs en accession engendreront 30 places qui seront réalisées en stationnement aérien sur les parcelles privées.

En plus les 30 logements locatifs sociaux engendreront 30 places qui seront également réalisées en stationnement aérien sur les parcelles privées.

Le PLU prévoit que 30% de places en plus doivent être réalisées sur les emprises publiques pour les visiteurs. Ceci implique 30% de 126 places soit 39 places minimum à prévoir sur les emprises communes du lotissement. Le schéma indique ces dispositions qui pourront être ajustées en fonction des mises au point précises des phases travaux tout en respectant le nombre de places à réaliser.

Le programme de logements locatifs n'engendre pas de stationnement visiteurs puisque la loi stipule que ces programmes ne peuvent rendre obligatoire que une place de stationnement par logement.

4) Harmonie des différents programmes bâtis du projet.

Afin de constituer une cohérence dans le paysage urbain qui sera vu depuis la RD 317. Les trois programmes bâtis ont des obligations de coloris et de matériaux à respecter.

Aussi bien les programmes de la gendarmerie, les logements situés aux abords du chemin de la Distillerie et les constructions d'activités devront respecter une palette présentant du gris soit en toiture, soit en façade afin de lier visuellement ces bâtiments. Les clôtures seront également identiques pour tous les programmes.

Ces points communs contribueront à créer un paysage urbain en harmonie, où la présence végétale assurera la continuité notamment dans les espaces publics et les aménagements des franges de la RD 317.