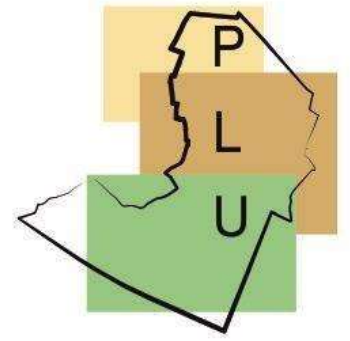


Chambourcy

Plan local d'urbanisme



3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 1^{er} juillet 2019 et annulé par le jugement du tribunal administratif de Versailles n° 1906779 du 15 octobre 2021

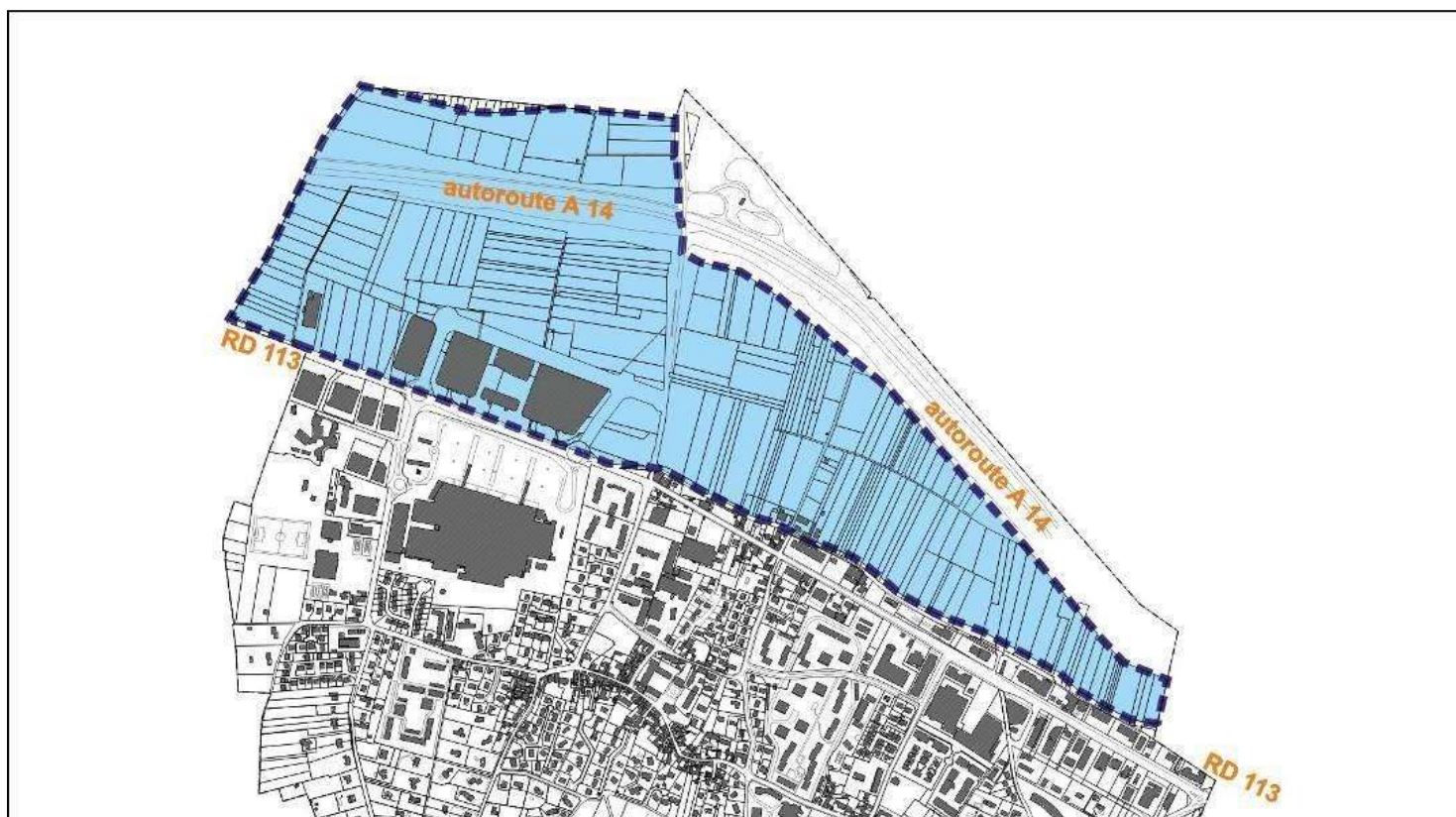
Dossier de PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 7 décembre 2022

OAP n°3 - L'aménagement et le développement de la plaine Nord

OAP3 - 1 L'objet de l'OAP et ses objectifs

Le secteur de la plaine Nord qui fait l'objet de cette OAP correspond à la partie du territoire de la commune située au Nord de la RD113. Avec plus de 80 hectares, soit plus de 10% de la commune ou plus de la moitié de ses espaces urbains agglomérés et continus, ce secteur conjugue de nombreux enjeux majeurs pour la commune de Chambourcy, que ce soit en termes de paysage ou en termes de conditions d'occuper ou d'utiliser les sols.

Le secteur de la plaine Nord



Par son étendue et par sa situation proche de grands axes routiers, cet espace est le théâtre de nombreuses ambitions de développement. En outre, une certaine détérioration du paysage de cette plaine, marquée par une déprise agricole et un enrichissement partiel des parcelles autrefois cultivées, justifie une attention particulière.

▣ *Un espace d'enjeux qui nécessite une réponse globale pour son aménagement*

Un espace en évolution

Le contexte de cet espace a beaucoup évolué ces dernières années et nécessite aujourd'hui d'apporter une réponse globale pour son aménagement. Plusieurs faits dominent cette évolution :

- Le Centre Hospitalier de Poissy Saint-Germain-en-Laye (CHIPS) qui était prévu et qui a nécessité une évolution rapide du PLU dans le cadre de sa révision simplifiée en 2009 n'est toujours pas créé dix ans après, laissant de grandes étendues de terrain en exploitation agricole « provisoire » ;
- La création du pôle commercial des Vergers de la Plaine, outre son intérêt économique, a beaucoup amélioré la qualité du paysage à cet endroit, augmentant de ce fait le contraste avec celui des terrains qui lui sont limitrophes à l'Ouest et à l'Est qui reste de piètre qualité ;
- Le dédoublement de la RD113 avec l'aménagement du Vieux chemin de Mantes ouvre des vues à tous sur le grand paysage de la plaine et impacte les abords de cette voie devenue très fréquentée, qu'il s'agisse de son paysage, de son entretien ou, de façon plus générale, de son utilisation ;
- Une certaine déprise agricole et un enrichissement partiel des espaces de la plaine accentue les risques de voir disparaître l'agriculture dans ces espaces, même si le caractère naturel de ses paysages y reste de qualité ;
- Les terrains au Nord de l'autoroute A14 qui avaient été acquis par la SAPN dans le contexte de la création de l'autoroute n'ont, en grande partie, pas été utiles pour ses aménagements. Inutilisés, ces terrains ont récemment été revendus à la commune.

Une situation sensible en « entrées de ville » :

La Loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite « Loi Barnier », a prévu des dispositions en faveur d'une meilleure qualité de « entrées de ville » en y organisant l'inconstructibilité aux abords des grands axes routiers.

Cette Loi s'est traduite dans le code de l'urbanisme par l'article L111-6 du code de l'urbanisme qui prévoit, « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation* ».

Ce secteur d'OAP Plaine Nord est longé au Sud par la RD113, route classée à grande circulation, et traversé dans sa partie Nord par l'autoroute A14. Les dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme qui organisent l'inconstructibilité aux abords des grands axes routiers sont applicables aux abords de ces grands axes routiers en dehors des espaces urbanisés.

Ces espaces compris dans le périmètre de l'OAP plaine Nord qui sont inconstructibles en application des dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme sont :

- L'ensemble des abords Nord de la RD113, à l'exception des espaces du pôle commercial des Vergers de la Plaine et des terrains bâtis de part et d'autre du chemin de la Forêt, sur une profondeur de 75 mètres par rapport à l'axe de la route ;
- Les abords Nord et Sud de l'autoroute A14 sur une profondeur de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

Les espaces « inconstructibles » en application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme



Cette inconstructibilité n'est cependant pas absolue car l'article L.111-8 prévoit que « *le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont 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.* »

En synthèse, les OAP prévoient :

1°) L'inconstructibilité des abords des axes en application de l'article L.111-6 :

- Aux abords Sud de l'autoroute A14 ;
- Aux abords Nord du Vieux chemin de Mantes (RD113) jusqu'à la route de Poissy.

2°) Des règles d'implantation différentes en application de l'article L.111-8 dans la mesure où la qualité des paysages recherchée pour ces espaces, qu'il s'agisse de leur préservation ou qu'il s'agisse de leur mise en valeur au travers de projets, permet d'envisager des dispositions d'aménagement alternatives à la restriction totale de la constructibilité :

- Aux abords Nord de l'autoroute A14 ;
- Aux abords Nord-Ouest de la RD113, de part et d'autre du pôle commercial des Vergers de la Plaine.

Ces dispositions « alternatives » sont présentées et justifiées dans les chapitres suivants, respectivement au sous-chapitre OAP3 - 3 pour ce qui concerne l'aménagement des abords Nord-Ouest de la RD113 et au sous-chapitre OAP3 - 5 pour les abords Nord de l'autoroute A14.

L'application combinée des articles L111-6 et L111-8 prévue par les OAP



▣ La poursuite du projet d'aménagement de la plaine

L'aménagement de la plaine Nord est depuis dix ans au moins une préoccupation importante pour la commune qu'elle a successivement traduit dans son document d'urbanisme, précisément dans le cadre d'orientations d'aménagement.

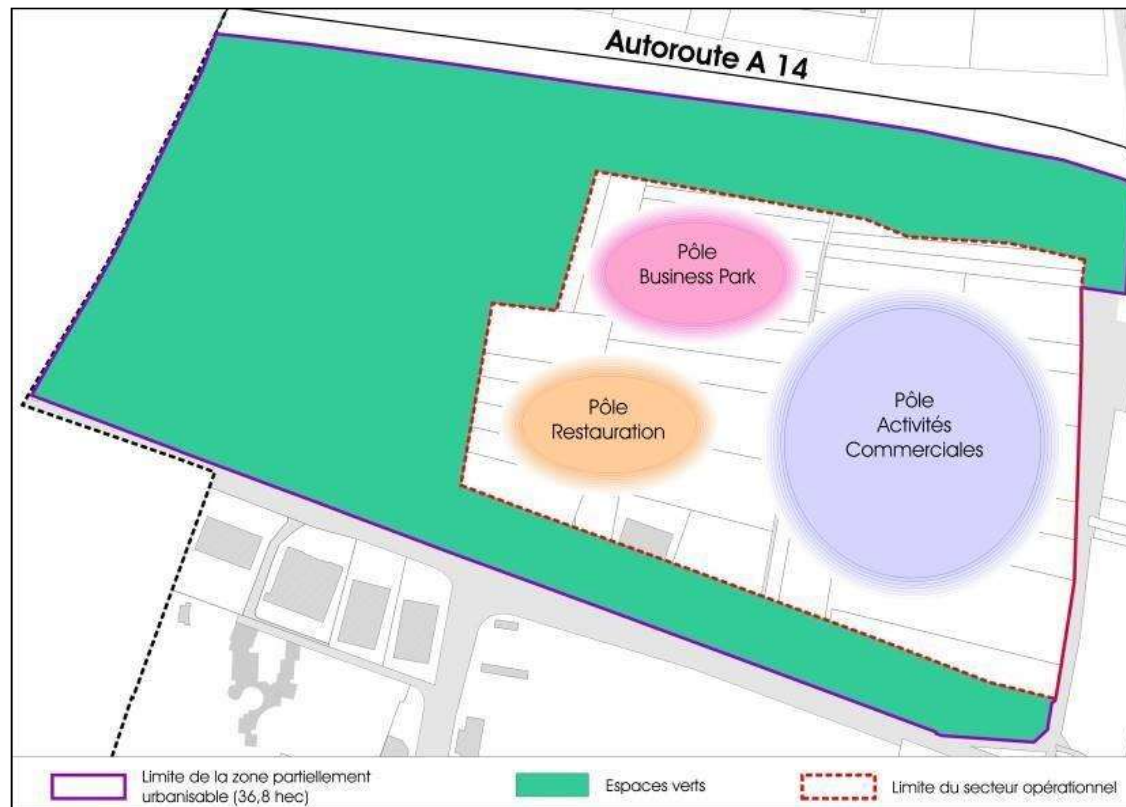
L'aménagement de la plaine dans le PLU révisé en 2005

Traduisant notamment les dispositions du SDRIF de 1994 qui classait ces espaces en « zone partiellement urbanisable », le PLU de Chambourcy approuvé en 2005 a organisé l'aménagement de la partie de la plaine située à l'Ouest de la route de Poissy, entre la RN13 au Sud et l'autoroute A14 au Nord en la répartissant entre :

- un parc d'activités paysagé destiné à l'accueil de bureaux, activités commerciales, services aux entreprises et aux particuliers du côté Est,
- un espace vert de 20 Ha environ à l'Ouest et venant cerner l'espace ouvert à l'urbanisation du parc d'activités au Nord et au Sud, à proximité des grands axes routiers.

Traduit en orientations d'aménagement, ce projet prévoyait :

- L'organisation de la trame viaire en l'inscrivant dans une réflexion générale sur le développement le long de la RN13, en association notamment avec les réflexions sur l'extension du centre commercial Carrefour et sur la réorganisation de la route ;
- Le traitement de la qualité de l'entrée de ville avec des préoccupations d'aménagement permettant d'édicter des dispositions particulières pour l'implantation des constructions aux abords de la route, à l'égard des articles L111-6 et L111-8 (article L111-1-4 à cette époque).

L'orientation d'aménagement du PLU de 2005*L'aménagement de la plaine dans la révision simplifiée du PLU de 2009*

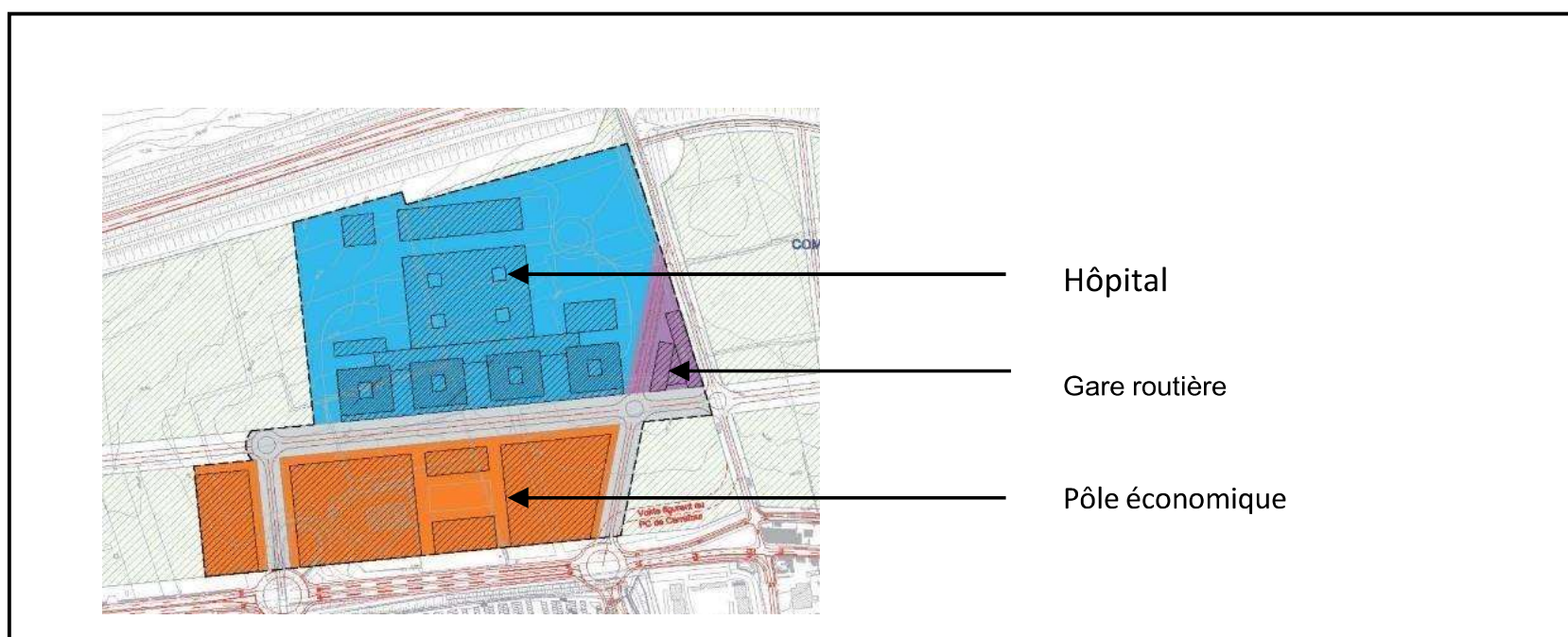
Dans le cadre de la préparation du programme national « Hôpital 2012 », le site des Vergers de la Plaine avait été retenu en 2008 pour accueillir le nouveau Centre Hospitalier de Poissy Saint-Germain-en-Laye (CHIPS).

Dans ce contexte, le PLU de 2005 de la commune a fait l'objet, à la demande de l'Etat, d'une révision simplifiée, approuvée le 11 mai 2009, pour permettre la réalisation sans délai de ce projet majeur.

Dans le souci de la bonne intégration dans l'environnement du futur hôpital, il s'est agi pour la commune de revoir les conditions d'aménagement de cet espace qu'elle avait prévu auparavant sur la partie de la plaine d'une contenance de 16,5 hectares qui avait été ouverte à l'urbanisation.

Sur cet espace, il s'est agi de recomposer sa destination en conjuguant les espaces d'accueil pour :

- Le nouveau Centre Hospitalier Intercommunal de Poissy Saint-Germain-en-Laye (CHIPS) ;
- Un pôle économique en vis-à-vis de l'hôpital, entre celui-ci et la RD 113 ;
- Une gare routière et une amorce de parking relais.

Les composantes du projet d'aménagement des Vergers de la Plaine – Révision Simplifiée du PLU approuvée le 11 mai 2009

Ce projet initié en 2009 a été réalisé pour ce qui concerne :

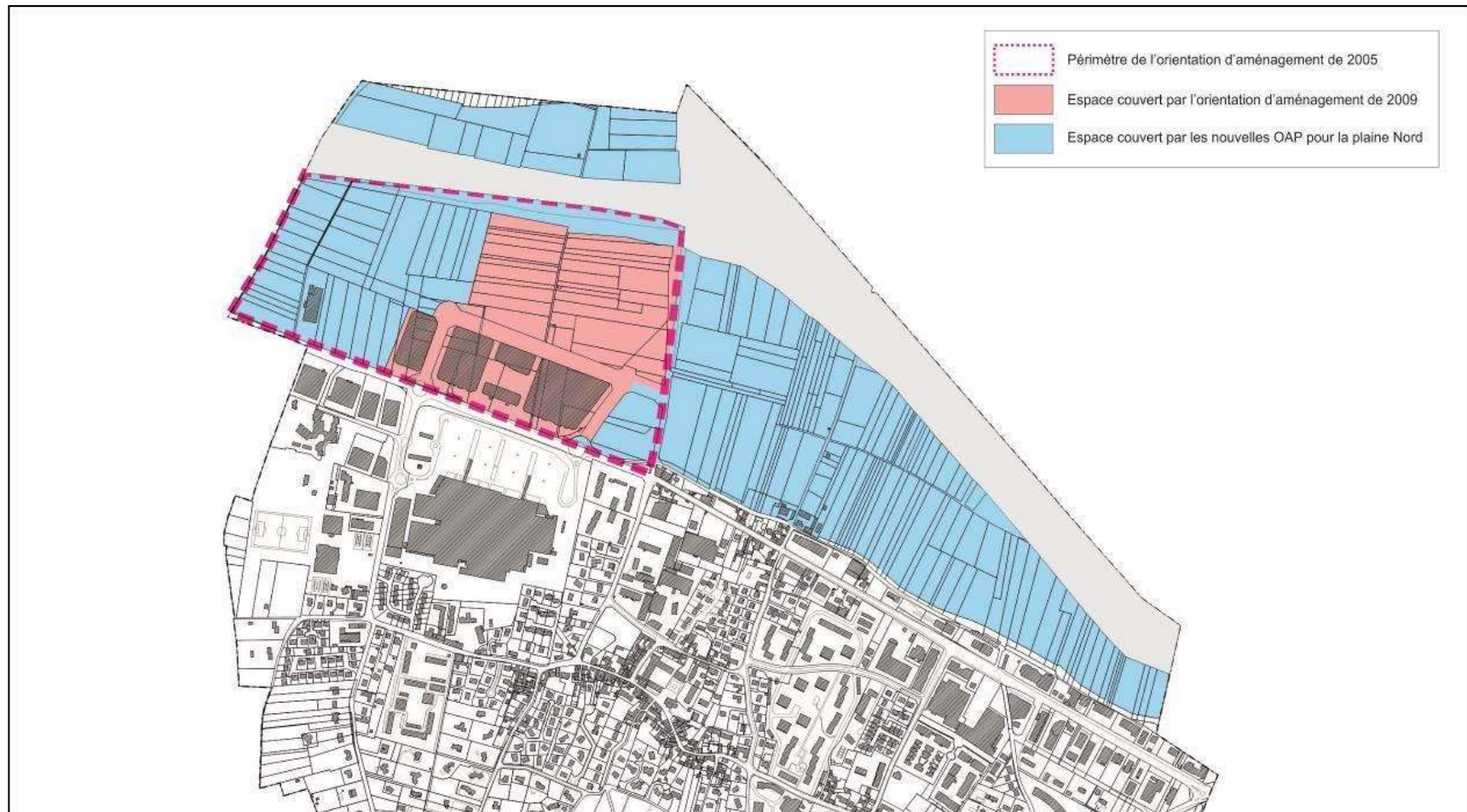
- la création des voiries internes au projet et leurs connexions à la RD 113 par giratoires ;
- l'aménagement paysagé des abords de la RD au droit du pôle économique ;
- la construction du pôle commercial des vergers de la plaine sur l'ensemble des terrains prévus à cet effet dans le projet.

En revanche, le projet d'hôpital n'a pas été financé sauf pour l'achat des terrains par le CHIPS et par voie de conséquence la gare routière a été différée.

Le nouveau périmètre de réflexion

Compte tenu des différents enjeux et nouveaux événements intervenus ces dernières années, il s'agit à présent d'élargir le champ de la réflexion à l'ensemble de la plaine Nord. Beaucoup des acquis des orientations d'aménagement antérieures demeurent cependant et sont intégrés aux nouvelles orientations.

L'évolution des périmètres des orientations d'aménagement



OAP3 - 2 Les orientations générales d'aménagement pour la plaine Nord

Cette OAP concerne l'ensemble des espaces de la plaine Nord, sur plus de 80 hectares. Elles s'inscrivent dans la poursuite et l'approfondissement des orientations de 2009 qui n'en concernaient qu'une partie restreinte.

1°) Pour les espaces qui étaient déjà concernés par des orientations d'aménagement en 2009, il s'agit de :

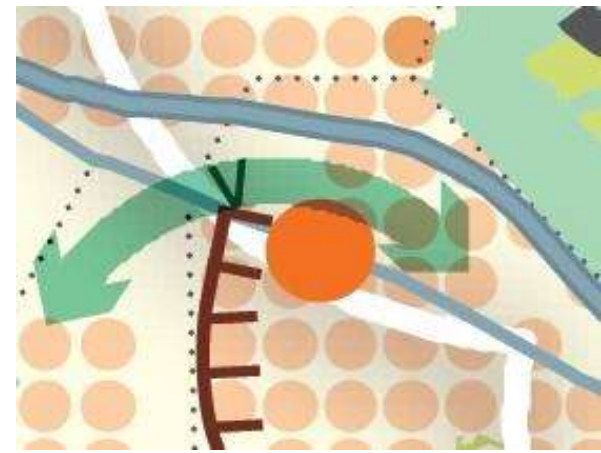
- Maintenir les principes directeurs qui avaient guidé l'organisation du secteur et sa desserte viaire ;
- Garder les composantes du programme initial : le pôle économique, un établissement de santé de type hospitalier, et la gare routière tout en laissant ouverte la localisation de cette dernière compte tenu des échéances de réalisation des projets.

2°) Pour les espaces qui n'étaient pas concernés par des orientations d'aménagement en 2009, il s'agit de :

- Poursuivre la réalisation du pôle économique en l'étendant tout en maintenant les principes d'implantation et de qualité architecturale
- Continuer l'aménagement paysager des abords de la RD113 dans le cadre de l'extension de l'urbanisation ;
- Étendre la réflexion d'aménagement aux espaces situés au Nord de l'autoroute A14 ;
- Confirmer à l'Est de la route de Poissy le maintien d'une plaine agro-écologique durable.

Le respect des orientations du SDRIF

- La cartographie du Schéma directeur d'Ile de France (SDRIF) approuvé en 2013 prévoit une liaison verte entre la plaine d'Aigremont et la Plaine Nord de Chambourcy.
- Perpendiculaire à la RD 113, cette liaison concerne les espaces à la frontière des communes de Chambourcy et de Poissy.
- Les OAP prennent en compte cette liaison verte en prévoyant une bande verte de largeur significative en limite Ouest de la commune. Outre cette fonction de liaison écologique, cet espace paysagé marquera par sa qualité l'entrée de ville Ouest de Chambourcy.



L'inscription du projet dans son environnement

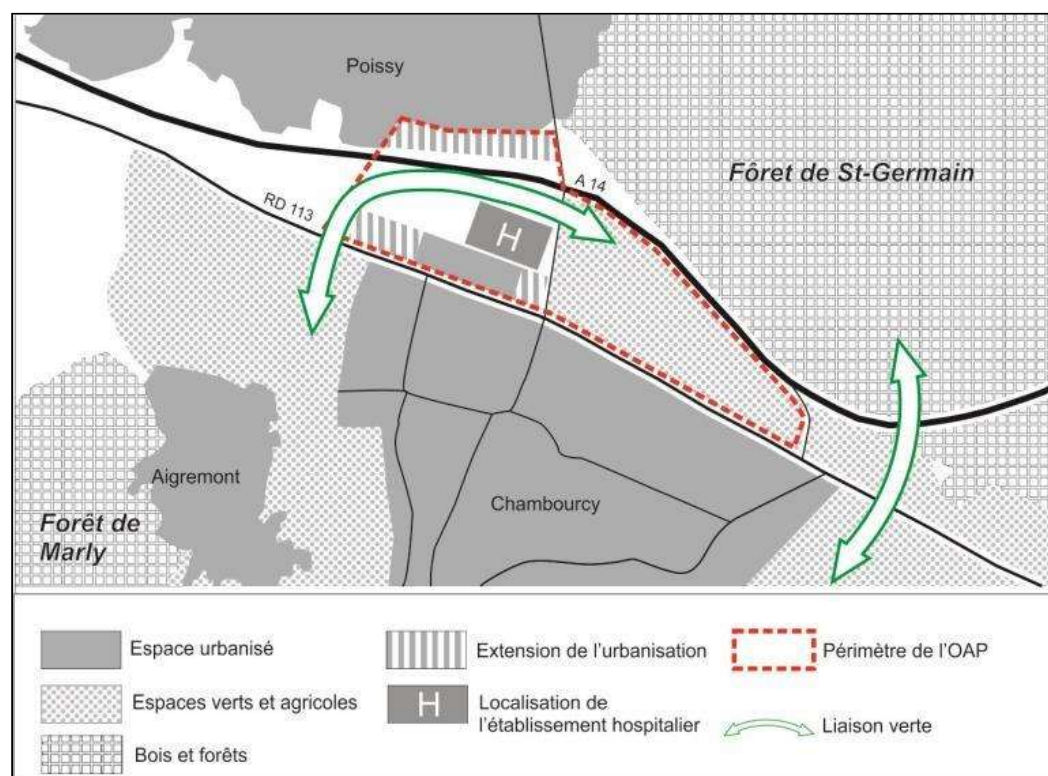
Le secteur de la Plaine Nord est situé à la charnière de plusieurs grandes composantes géographiques qui l'entourent :

- Entre deux espaces urbains agglomérés : la ville de Chambourcy du côté Sud et celle de Poissy du côté Nord ;
- Entre de vastes espaces naturels : la forêt de Saint-Germain du côté Nord-Est reliée à celle de Marly par deux corridors verts :
 - Celui de la plaine de la Jonction à l'Est de Chambourcy,
 - Celui de la plaine d'Aigremont via la plaine des Vergers à l'Ouest de la ville de Chambourcy.

Dans le souci de la meilleure inscription du projet dans son environnement, c'est cette situation géographique particulière qui guide en grande partie les principes de l'organisation du projet et de la répartition spatiale de ses composantes :

- Les extensions de l'urbanisation s'inscrivent en continuité de l'urbanisation existante :
 - En prolongement de l'agglomération de Chambourcy au Nord de la RD 113, de part et d'autre du site commercial des Vergers de la Plaine déjà constitué ;
 - En prolongement de l'agglomération de Poissy au Nord de l'autoroute A14 ;
- La partie de la plaine à l'Est de la route de Poissy réservée à des activités agro-écologiques, en continuité des espaces de la forêt de Saint Germain et de la plaine de la Jonction ;
- Un corridor vert maintenu au travers de la plaine assurant la continuité écologique entre les grands réservoirs de biodiversité ;
- Le site d'accueil pour un projet d'établissement de santé maintenu au cœur de ce dispositif.

L'insertion du secteur dans son environnement



Un paysage de qualité et un environnement préservé

Une entrée de ville embellie

L'aménagement des abords de la RD113 prévu dans le cadre de l'extension de l'urbanisation sera réalisé dans la poursuite du projet de 2009 concrétisé par la création du pôle des Vergers de la Plaine avec :

- Un espace à caractère naturel de 20 mètres de profondeur sera aménagé et planté le long de la RD 113
- Des constructions implantées selon les mêmes modalités d'alignement par rapport à la route et de gabarits similaires ;
- Un principe d'échelonnement des hauteurs depuis la RD 113 jusqu'à l'équipement de santé : une hauteur maximale de 12 mètres pour le pôle économique et une hauteur maximale de 17 mètres pour l'équipement de santé, sous conditions.
- Des percées visuelles au travers du pôle économique vers le cœur de la plaine.

Un espace-projet équilibré au Nord

L'aménagement de la partie du secteur au Nord de l'autoroute A14 est organisé à partir de deux composantes sans un souci d'équilibre et de qualité du paysage :

- Des espaces végétalisés et/ou arborés en frange Sud le long de l'autoroute et au Nord en limite des jardins des maisons sur Poissy ;
- Une zone urbanisée au centre.

Un espace naturel et cultivé

L'orientation pour la plaine agro-écologique est de pouvoir accueillir des activités agricoles de proximité, par exemple de production maraîchère, légumière de plein champ, arboricole, floristique ...

Outre l'intérêt qu'elles présenteront pour les populations des environs, ces activités auront pour avantage de morceler le paysage de la plaine par un patchwork paysager des couleurs où pourront alterner des végétaux bas de plein champ, des végétaux semi-hauts ou hauts (arbres fruitiers par exemple). Ce nouveau paysage fera écho à celui que la plaine avait à l'époque où la toponymie lui avait attribué le nom des « Vergers de la Plaine ».

La desserte et les déplacements

Concernant les conditions de desserte, le projet prévoit :

- D'une part l'organisation des accès et de la trame viaire interne au secteur,
- D'autre part, le renforcement de la desserte en transports collectifs.

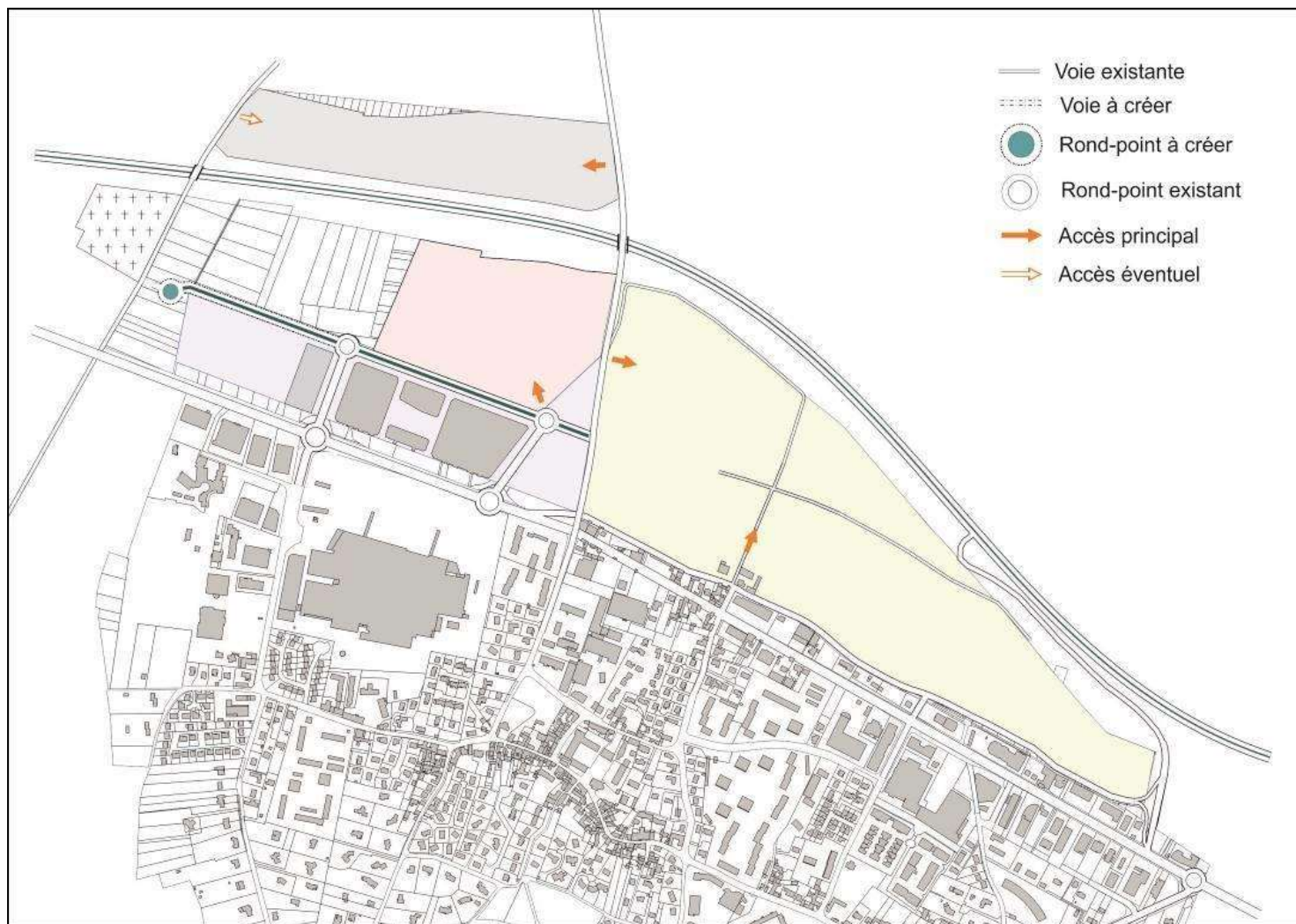
La desserte viaire

La desserte viaire du secteur restera organisée à partir du réseau existant sans augmenter le nombre des accès ou des connexions avec le réseau routier principal : la RD 113 et la route de Poissy.

- Les espaces d'extension de l'urbanisation prévus de part et d'autre du pôle des Vergers de la Plaine seront desservis à partir de l'avenue de la Renaissance, laquelle sera prolongée à l'Ouest jusqu'à la limite communale, dans l'attente d'un éventuel prolongement jusqu'à la RD30. ;
- Les espaces d'extension de l'urbanisation au Nord de l'autoroute A14 seront desservis à partir de deux accès : à l'Est à partir de la route de Poissy et à l'Ouest à partir de la rue d'Aigremont (Poissy) ;
- L'équipement de santé pourra être desservi à partir de l'avenue de la Renaissance et également à partir de la route de Poissy ;
- L'espace agro-écologique sera desservi à partir d'un de deux accès, l'un étant le chemin de la Forêt à partir du vieux chemin de Mantes (RD113), l'autre à partir de la route de Poissy

Des accès ou liaisons de circulation douce pourront compléter ce dispositif général des dessertes routières.

La desserte routière du secteur



Photos des lieux d'accès

Depuis la RD113 (accès aux espaces destinés à l'accueil de bâtiments agricoles)



Depuis le rond point Avenue de la Renaissance (accès aux espaces de l'équipement de santé)



Depuis la route de Poissy (accès Est au sous-secteur Nord de l'A14)



Depuis la rue d'Aigremont (accès Ouest au sous-secteur Nord de l'A14)



La desserte en transports collectifs

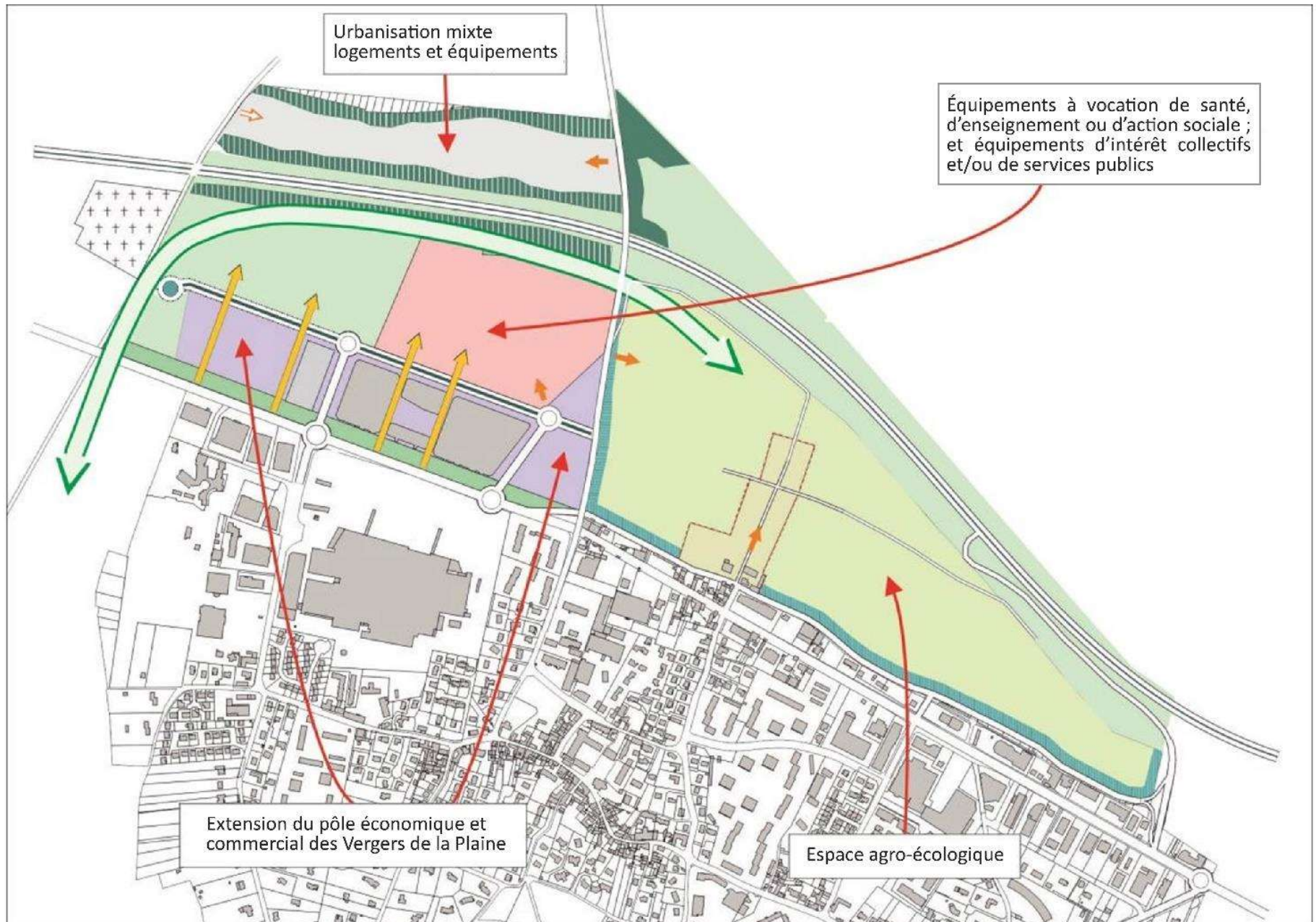
Le programme prévoit la mise en place de :

- une tête de ligne pour une liaison directe par bus Chambourcy - La Défense par l'autoroute A 14, à partir de l'avenue de la Renaissance ;
- un dispositif d'interconnexion des lignes de desserte pour les environs, en particulier vers les gares de Poissy et de Saint-Germain.

La fonction parking relais couplée à la gare routière en augmentera l'attractivité et permettra aux usagers l'échange multimodal.

Le schéma des orientations générales d'aménagement de la plaine Nord

Le schéma ci-après donne une expression graphique aux orientations générales ci-dessus exposées.



Destination	Desserte / voirie	Paysage
Pôle économique	Voie existante	Zone paysagée et/ou boisée maintenue
Équipements à vocation de santé, d'enseignement ou d'action sociale ; et équipements d'intérêt collectifs et/ou de services publics	Voie à créer	Zone verte et paysagés
Zone mixte logements et équipements	rd point existant	Corridor vert
Zone d'activités agricoles	rd point à créer	Frange agricole paysagée
Espace agro-écologique	Dessertes principales	Percée visuelle
Espace naturel maintenu	Desserte éventuelle	

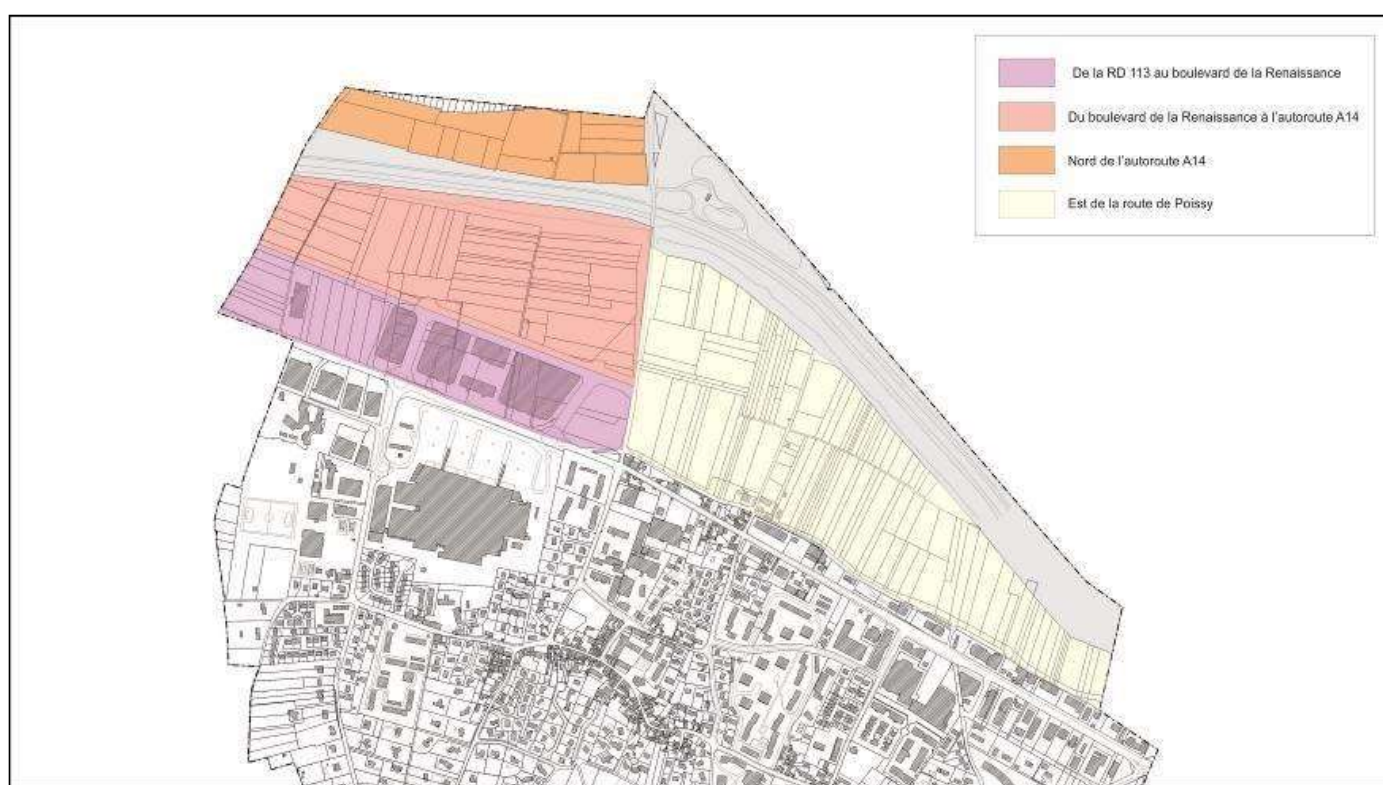
Les sous-secteurs

Les orientations générales d'aménagement présentées aux sous-chapitres précédents sont complétées et détaillées pour chacun des quatre sous-secteurs qui se distinguent par leur localisation géographique et par leur vocation dominante :

- Les espaces compris entre la RD 113 et l'avenue de la Renaissance,
- Les espaces compris entre l'avenue de la Renaissance et l'autoroute A14
- Les espaces situés au Nord de l'autoroute A14
- Les espaces situés à l'Est de la route de Poissy.

Ces orientations détaillées sont présentées dans les chapitres suivants du document. Les orientations générales et les orientations détaillées d'aménagement et de programmation s'appliquent de façon cumulative, les travaux ou opérations doivent leur être compatibles.

Les sous-secteurs d'aménagement



OAP3 - 3 Les orientations détaillées pour les espaces situés entre la RD113 et l'avenue de la Renaissance

OAP3 – 3.1 Destination et organisation de l'espace

Cet espace a pour vocation d'accueillir des activités économiques et commerciales en renforcement du pôle existant des Vergers de la Plaine, de part et d'autre de celui-ci :

- A l'Est jusqu'à la route de Poissy sur 1,4 hectares environ ;
- A l'Ouest jusqu'au chemin de la Plaine sur 2,8 hectares environ.

Les superficies approximatives indiquées ci-dessus ne comprennent pas les espaces des voies existantes ou à créer.

En outre, ce sous-secteur comprend :

- Une frange verte et naturelle sur 20 mètres de profondeur le long de la RD 113, entre la route et les terrains d'assiette des futures constructions,
- Un peu plus de 1,5 hectares maintenus en espace vert et naturel à l'Ouest en limite de la commune voisine de Poissy.

Les destinations admises pour les constructions sont les activités de services, commerces et bureaux.

Il n'y aura pas de programme d'habitations dans ces espaces

OAP3-3.2 Desserte et déplacements

L'organisation des accès et de la desserte de ce sous-secteur s'effectuera à partir du dispositif déjà réalisé pour le pôle des Vergers de la Plaine, à savoir :

- 2 carrefours giratoires permettent d'accéder à la zone depuis la RD 113 ;
- L'avenue de la Renaissance réalisée en parallèle de la RD en limite Nord du sous-secteur permet de desservir les terrains.

Ce dispositif est complété par le prolongement de l'avenue de la Renaissance à l'Ouest jusqu'à un tournebride giratoire. L'emprise de ce prolongement est à maintenir libre sur une bande de 32 mètres de largeur. Le tournebride pourra être relié à la RD, une emprise de 24 mètres de largeur est à maintenir libre à cet effet en limite communale. Cette organisation de l'espace offre à la ville de Poissy l'opportunité de poursuivre la desserte du secteur.

Aucun accès direct à des terrains ne pourra être réalisé à partir de la RD 113. Concernant les terrains à l'Est du pôle des Vergers de la Plaine, leur desserte pourra s'effectuer depuis l'avenue de la Renaissance, depuis la rue de la Conférence ou depuis la route de Poissy.

Les parkings nécessaires aux constructions seront réalisés en ouvrage intégré ou en souterrain, les stationnements publics à l'air libre restant localisés uniquement le long des voies arrière, sans aucun stationnement le long de la RD. Leur nombre minimum est fixé par le règlement du PLU.

OAP3 - 3.3 Architecture et qualité du paysage

Les constructions

De façon générale, les constructions nouvelles, qu'il s'agisse de leur aspect, de leur implantation ou de leur gabarit, devront être réalisées en cohérence avec le bâti existant des Vergers de la Plaine. Les principes suivants devront être respectés :

- L'implantation des constructions est libre, toutefois leur façade Sud qui fait face à la RD 113, devra être implantée dans le même alignement en recul de la route que les constructions existantes ;
- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, toutefois 10% au moins de chaque terrain devra être maintenu perméable. La bande verte paysagée de 20 mètres de profondeur le long de la RD entre dans ce décompte ;
- La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres. Toutefois une hauteur portée à 12 mètres peut être admise sur une partie des volumes bâtis, si elle est justifiée par les fonctionnalités inhérentes à la nature du projet et traduite dans une conception architecturale harmonieuse.

Le parti architectural des projets devra être attentif à la cohérence avec le bâti réalisé en première phase :

- Les gabarits des édifices et le jeu des hauteurs, avec une attention particulière portée au traitement qualitatif des volumes et des façades des constructions très visibles en entrée de ville Ouest ;
- Les discontinuités du front bâti sur la RD113 avec des ouvertures visuelles perpendiculaires selon le principe figurant sur le Schéma des orientations d'aménagement ci-après,
- La volumétrie simple des constructions et le choix des coloris, les teintes sombres étant préconisées, pour une intégration visuelle avec les constructions existantes
- L'organisation raisonnée et le choix des dispositifs d'enseignes de publicité.

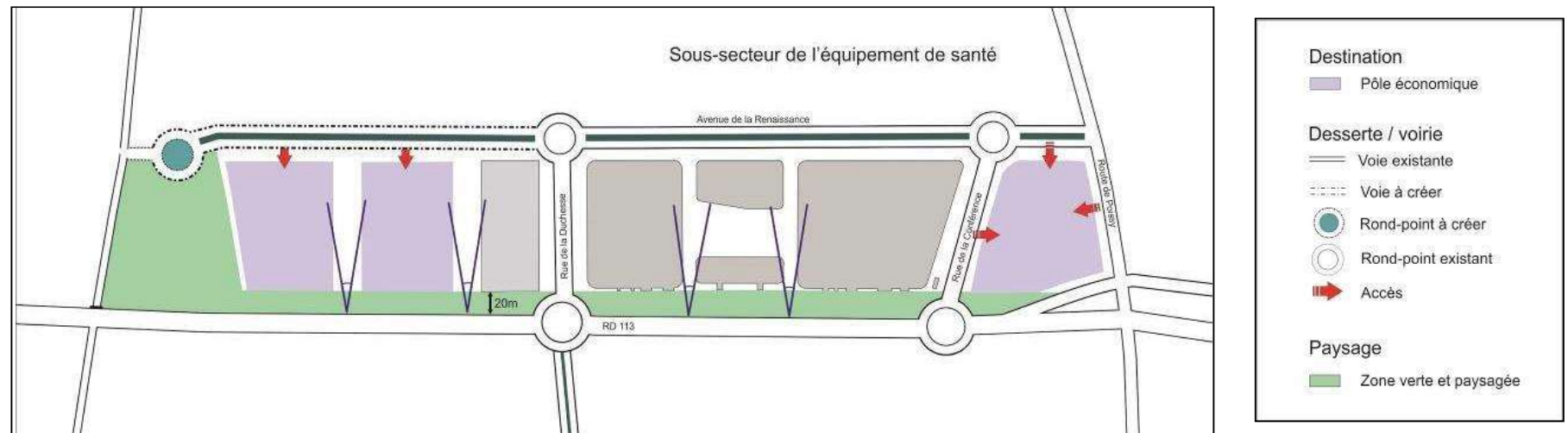
Les espaces paysagés

La bande de recul de 20 mètres de profondeur le long de la RD113 devra être plantée en recherchant une grande qualité dans le paysage végétal.

Compte tenu de sa situation, l'espace non constructible à l'Ouest de ce sous-secteur devra recevoir un traitement paysager soigné, à maintenir durablement en espace vert et naturel.

Ainsi que le prévoit le SDRIF qui a inscrit une flèche de continuité V, signifiant une « liaison verte » à cet endroit, il s'agira de le végétaliser et de l'arborer au mieux de façon à garantir le bon fonctionnement de ce corridor écologique.

Schéma des orientations d'aménagement dans le sous-secteur des espaces situés entre la RD 113 et l'avenue de la Renaissance



OAP3-3.2 Synthèse relative à l'implantation des constructions en application des articles L111-6 et L111-8 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles devront être implantées au-delà de la bande de 20 mètres maintenue en espace vert, en limite de cet espace, soit en recul de 35 à 40 mètres de l'axe de la RD113.

Ce dispositif alternatif à la règle d'urbanisme fixée à l'article L111-6 du code de l'urbanisme est justifié en fonction des spécificités locales, et en prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages, ainsi que le prévoit l'article L111-8 du code de l'urbanisme.

1°) Concernant les nuisances :

Les constructions qui seront réalisées ont une destination d'activités et de commerce, aucun logement n'étant autorisable. En outre, selon le même dispositif que pour le pôle des Vergers de la Plaine existant, l'animation des activités devrait être orientée vers le Nord ou l'intérieur des constructions, évitant d'exposer les usagers et les personnes qui y travaillent aux nuisances de la route.

2°) Concernant la sécurité :

Tout projet nouveau, y compris sur un terrain disposant actuellement d'un accès sur la RD113, devra prendre son accès uniquement sur le prolongement de l'avenue de la Renaissance à l'exclusion de la RD.

Aucun accès nouveau, que ce soit pour desservir des terrains ou par des nouvelles voies, ne pourra être créé directement à partir de la RD113. Au contraire, la mise en œuvre des nouveaux projets permettra de supprimer des accès directs existants à des terrains.

3°) Concernant l'architecture :

Les constructions seront édifiées selon un ordonnancement parfaitement maîtrisé, leur aspect restera discret et les dispositifs d'enseigne et de publicité encadrés par un règlement précis.

4°) Concernant l'urbanisme et le paysage :

Le traitement paysager des abords de la route sera particulièrement soigné, plusieurs dispositions y concourent :

- Une bande verte paysagée de 20 mètres d'épaisseur le long de la RD sur tout le parcours du sous-secteur,
- Un espace de plus de 1,5 hectares végétalisés en entrée de ville Ouest ;
- Des percées visuelles régulièrement localisées en intervalle entre les constructions qui ouvrent des perspectives visuelles vers le cœur de la plaine.

Poursuite des principes de paysagement des abords de la RD 113



OAP3 - 4 Les orientations détaillées pour les espaces entre l'avenue de la Renaissance et l'autoroute A14

OAP3 - 4.1 Destination et organisation de l'espace

Les destinations de ce sous-secteur sont élargies par rapport à ce qui était prévu par le PLU de 2019 :

- Un espace de 8,8 hectares environ à l'Est, limitrophe de la route de Poissy, pour y implanter des établissements de santé, d'action sociale et d'enseignement, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et/ou de service public ;
- Un espace de 8 hectares environ à l'Ouest pour d'éventuelles extensions futures et maintenu à l'état naturel dans cette attente. Ces établissements pourront inclure dans leur programmation des éléments annexes ou complémentaires tels que : services médico-sociaux, laboratoires, centre de formation, campus pour les étudiants, etc... cette liste n'étant pas limitative.

Ces établissements pourront inclure dans leur programmation des éléments annexes ou complémentaires tels que : services médico-sociaux, laboratoires, centre de formation, campus pour les étudiants, etc... cette liste n'étant pas limitative.

S'ajoute à ces surfaces le terrain de forme triangulaire, au Sud-Est du sous-secteur, à l'angle de l'avenue de la Renaissance et de la route de Poissy d'une superficie de 6000 m² environ pour le terrain proprement dit.

Ce terrain était destiné dans le PLU de 2009 à l'implantation d'une gare routière et à l'amorce de son parking relais. La réalisation de ces équipements reste nécessaire non seulement pour desservir l'hôpital mais aussi, et de façon générale, pour développer les transports collectifs. Leur localisation reste cependant incertaine aussi, dans l'hypothèse où ces équipements seraient localisés ailleurs, cet espace pourrait accueillir des constructions à destination d'activités de services, de commerces ou de bureaux, de préférence en lien avec l'équipement de santé proche ou avec ses annexes ou compléments.

OAP3 - 4.2 La desserte et les déplacements

Le futur équipement de santé pourra prévoir ses accès par l'avenue de la Renaissance et par la route de Poissy.

La desserte par les transports en commun devra être étudiée avec Ile de France Mobilités (ex-STIF). Plusieurs hypothèses sont envisagées pour sa localisation. Concernant le secteur de la plaine Nord, il peut s'agir :

- De l'espace situé à l'angle de l'avenue de la Renaissance et de la route de Poissy évoqué précédemment ;
- D'une partie du sous-secteur au Nord de l'autoroute A14.

Les études à venir devront confirmer ou infirmer la faisabilité de cet équipement sur ces sites.

OAP3 - 4.3 Architecture et qualité du paysage

L'espace destiné à l'implantation des équipements

Les constructions des équipements devront être implantées à une distance minimum de 100 mètres de l'axe de l'autoroute.

Cet espace devra rester végétalisé et rester arboré dans sa partie la plus proche de l'autoroute. Il s'inscrira ainsi dans la continuité verte prévue au SDRIF.

Les équipes de conception-réalisation des équipements devront définir leur projet sur la base d'un cahier des charges qui devra intégrer, en plus des équipements, les éléments suivants :

- L'implantation des constructions sera libre à l'intérieur du terrain, avec cependant l'obligation d'un traitement qualitatif du front urbain sur l'avenue de la Renaissance, en respectant l'échelle du vis-à-vis et du piéton ;
- L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée ; toutefois une proportion de 20% de la surface au sol devra être maintenue perméable ;
- La surface des aires de stationnement devra répondre à une obligation de résultat : aucun stationnement lié au fonctionnement de l'équipement de santé ne devra déborder sur l'espace public extérieur, autrement dit le projet devra absorber sur son terrain d'assiette, de préférence en ouvrage couvert, la totalité des stationnements liés à son objet.

La hauteur des constructions est limitée à 14 mètres. Toutefois une hauteur portée à 17 mètres peut être admise sur une partie des volumes bâtis, si elle est justifiée par des contraintes techniques ponctuelles inhérentes à l'activité qu'ils abritent

- Le traitement paysager des espaces libres devra faire l'objet de préconisations qualitatives précises valant engagement
- Les nuisances de toute nature et leur traitement avec obligation de résultat devront être pris en compte, s'agissant aussi bien des nuisances dont l'équipement est émetteur, que de celles qu'il est susceptible de subir, tels les bruits extérieurs.

L'espace réservé pour l'éventuelle extension des établissements autorisés

Les orientations ci-dessus s'appliquent à l'extension de ces établissements si elle est réalisée, en particulier :

- Le recul minimum de 100 mètres de l'axe de l'autoroute ;
- La prise en compte de la continuité verte indiquée au SDRIF par une flèche V sur sa carte de destination des sols.

Il est toutefois à considérer qu'en l'état actuel cet espace reste classé en zone naturelle. Son ouverture à l'urbanisation imposera une évolution importante du PLU : sa révision ou éventuellement sa mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure de « déclaration de projet ».

Le terrain triangulaire à l'Est du sous-secteur

Deux hypothèses sont envisagées pour l'occupation et l'utilisation de cet espace.

La première et qui reste à ce jour privilégiée est d'y localiser une gare routière accompagnée de l'amorce de parkings nécessaires à cette gare.

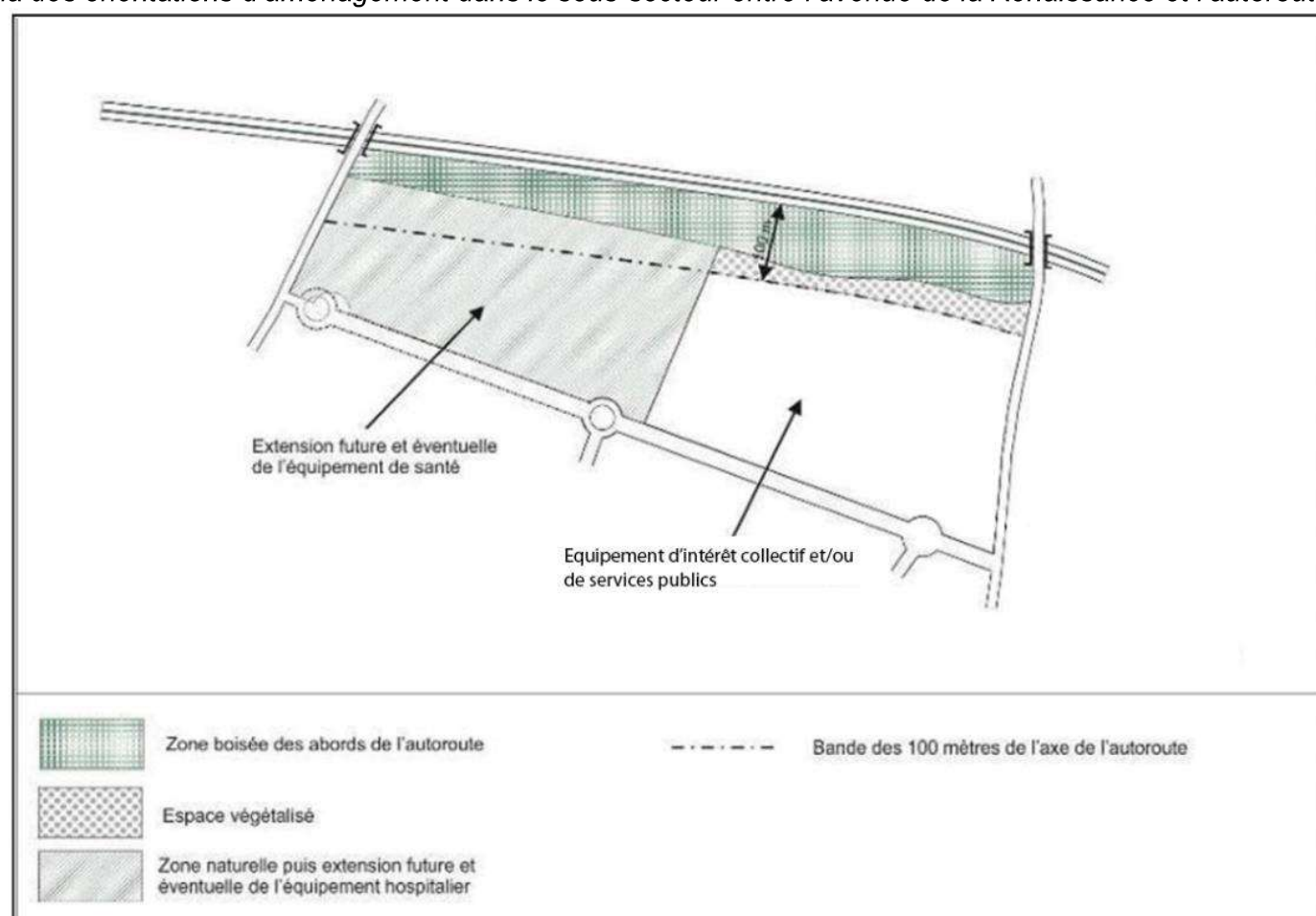
La seconde, dans le cas où cette gare sera localisée dans un autre espace du secteur de la plaine Nord, ou plus éloigné, serait d'y implanter des constructions à destination d'activités.

Si cette deuxième hypothèse est retenue, les constructions devront respecter des préconisations similaires à celles de l'extension du pôle des Vergers de la Plaine, à savoir :

- L'implantation des constructions en recul de la route de Poissy conformément au règlement du PLU ;
- L'emprise au sol des constructions qui maintient la perméabilité sur 10% au moins de chaque terrain ;
- La hauteur des constructions limitée à 10 mètres.
- La volumétrie simple des constructions et le choix des coloris, les teintes sombres étant préconisées, pour une bonne cohérence avec les constructions voisines du pôle d'activités.

En outre, une attention particulière devra être portée aux façades Est de ces constructions qui seront exposées à des vues lointaines au travers de la plaine. Sans remettre en cause le souci de discrétion des constructions, la recherche d'une expression architecturale de très grande qualité est souhaitée à cet endroit

Schéma des orientations d'aménagement dans le sous-secteur entre l'avenue de la Renaissance et l'autoroute A14



OAP3- 5 Les orientations détaillées pour le sous-secteur situé au Nord de l'autoroute A14

OAP3 - 5.1 Destination et organisation de l'espace

Ce sous-secteur représente environ 9,5 hectares au Nord de l'autoroute A14, à l'Ouest de la route de Poissy.

Il est destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics, et d'habitations.

Etendu sur environ 700 mètres dans le sens Est-Ouest, et sur 130 mètres environ dans le sens Nord-Sud, cet espace s'inscrit entre l'autoroute A14 au Sud et un quartier de maisons individuelles au Nord sur la commune de Poissy. Ces dernières sont desservies par la rue Jean Moulin au Nord de sorte que ce sont les jardins de ces maisons qui jouxtent les terrains à aménager du sous-secteur.

Etant bordé au Sud par les talus boisés de l'autoroute et au Nord par ces jardins, cette situation guide l'organisation générale de l'aménagement de cet espace avec :

- Des accès possibles à chaque extrémité Est et Ouest, reliés par des axes traversants sur 700 mètres,
- Des franges paysagées aménagées en transition avec le quartier pavillonnaire au Nord, en confortation de la masse végétale qui borde l'autoroute du côté Sud. Afin de réduire l'impact de l'urbanisation sur les espaces libres en bordure de ce quartier pavillonnaire, on recherchera une transition douce des gabarits urbains, du plus bas vers le plus haut, en direction de l'autoroute A14.

OAP3 - 5.2 La desserte et les déplacements

Ce sous-secteur sera desservi par des accès à l'Est et à l'Ouest, cependant dans des conditions d'usage et de fonctionnalité différentes :

- La desserte principale de ce sous-secteur s'effectuera à l'Est depuis la route de Poissy. La réalisation de cet accès devra en assurer le fonctionnement dans de bonnes conditions de sécurité et de fluidité du trafic avec, par exemple, l'aménagement d'un demi rond-point ou d'un système à feux tricolores ;
- Une desserte secondaire pourra être aménagée du côté Ouest vers Poissy via la rue d'Aigremont.

En outre, une étude sera engagée pour équiper le pont de la route de Poissy au-dessus de l'autoroute A14, d'une piste supplémentaire en sur largeur réservée aux piétons et aux circulations douces, avec comme objectif de fluidifier le trafic automobile sur les voies existantes du pont.

Le secteur sera traversé par un axe Est-Ouest permettant d'irriguer l'ensemble des composantes du projet. En fonction des types d'équipements qui seront implantés et des nuisances de circulation qu'ils pourraient engendrer, un second axe pourra être créé en voie de service dans les espaces des équipements d'intérêt collectif et services publics.

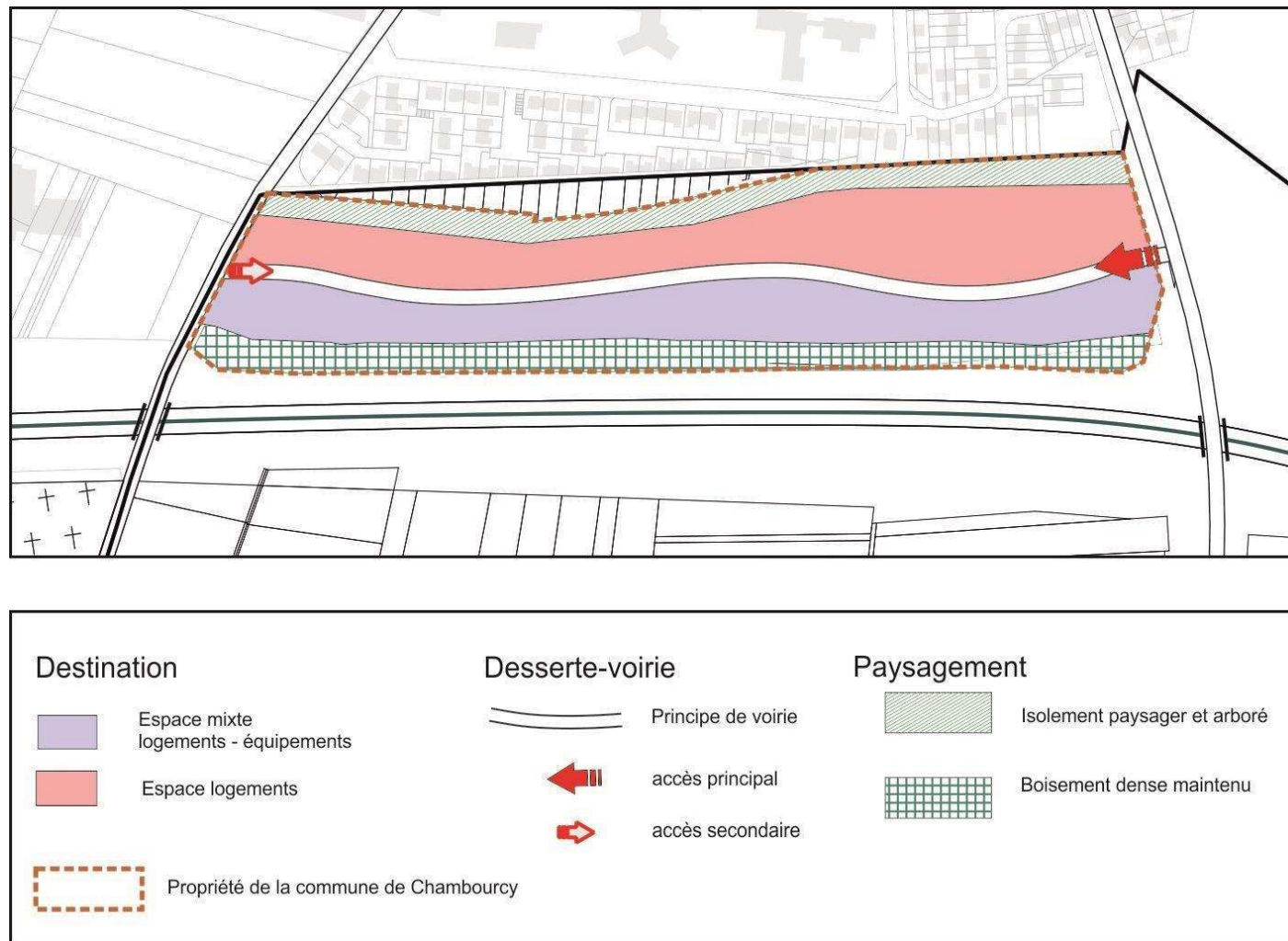
OAP3 - 5.3 Architecture et qualité du paysage

Les constructions nouvelles seront implantées à l'intérieur d'une zone d'implantation qui s'inscrira entre deux bandes de protection végétalisées, l'une au Sud comprenant le merlon de l'autoroute A14, l'autre au Nord intégrant les espaces boisés existants en limite de Poissy.

Les constructions d'habitation, de préférence localisées en continuité du quartier pavillonnaire au Nord devront rester dans des gabarits bas au contact de ces quartiers pavillonnaires. Des constructions progressivement plus hautes, de l'ordre de R+2, pourront être créées plus au Sud.

Les constructions à destination d'équipements seront de préférence implantées à l'écart du quartier pavillonnaire, le long de l'autoroute. Elles devront rester invisibles depuis ce dernier, grâce à la zone tampon arborée et par leur implantation et par leur gabarit de hauteur. Dans cette perspective, les végétaux à feuillage persistant seront privilégiés pour accentuer leur effet de masque en toutes saisons.

Le schéma des orientations détaillées d'aménagement dans le sous-secteur des espaces situés au Nord de l'autoroute A14



OAP3-5.4 Synthèse relative à l'implantation des constructions en application des articles L111-6 et L111-8 du code de l'urbanisme

Le paysage actuel des abords de l'autoroute

Les terrains de ce sous-secteur sont en surplomb de 6 mètres environ au-dessus de l'autoroute :

- L'altimétrie du terrain varie de 72m NGF du côté Est à 76m NGF du côté Ouest ;
- L'altimétrie de l'autoroute au droit du terrain varie de 66m NGF du côté Est à 70m NGF du côté Ouest.

Le dénivelé du talus entre ces deux espaces est couvert par des arbres dont la densité occulte totalement toute vision sur le centre du terrain depuis l'autoroute.

L'espace qui sépare la voie autoroutière avec le centre du terrain occupé par une friche ouverte est plus précisément composé par :

- Les abords de la chaussée autoroutière sur une quinzaine de mètres, couvert de végétalisation basse avec une tendance à l'enfrichement dans sa partie la plus éloignée de la chaussée dans sa partie Est. Cet espace reste propriété de la SAPN ;
- Le talus boisé sur une épaisseur qui varie entre 25 et 45 mètres selon une onde. Cet espace boisé est dans la propriété de la commune.

Vue sur le sous-secteur Nord depuis l'autoroute A14 (partie Est)



Vue sur le sous-secteur Nord depuis l'autoroute A14 (partie Ouest) – photo juin 2018

Il est à noter que l'ensemble des plantations ont été réalisées dans le cadre des travaux d'aménagement paysager des abords de l'autoroute au moment de sa création ainsi qu'en attestent les photos ci-après (source google-map, photo 2011)

Vue sur le sous-secteur Nord depuis l'autoroute A14 (partie Ouest) – photo janvier 2011

L'objectif et les dispositions paysagères

L'objectif du projet est :

- De garder l'écran visuel constitué par la densité importante des boisements depuis l'autoroute ;
- De réduire l'épaisseur de cet écran pour permettre davantage de constructibilité sur les terrains du sous-secteur ;
- D'implanter les constructions futures au-delà de cet écran tout en les maintenant masquées tant par les arbres que par leur volumétrie maîtrisée et leur aspect discret.

En application de ces principes et objectifs :

- Les constructions pourront, en règle générale, être implantées à une distance de 55 mètres mesurés à partir de l'axe de l'autoroute ;
- L'écran boisé sera maintenu sur une épaisseur de plus de 20 mètres.

Reprenant le principe des boisements qui dessinent des ondes avec des variations d'épaisseur, le projet pourra être conçu de la même façon avec des espaces où l'épaisseur boisée est réduite et d'autres où elle est épaissie. De la sorte, des constructions pourront être implantées avec un recul réduit par rapport à l'axe de l'autoroute sans que ce recul soit inférieur à 50 mètres. Ces espaces où les constructions seront rapprochées seront de préférence situés dans la partie médiane du sous-secteur pour éviter toute vue sur les constructions dans les perspectives venant de l'Est ou de l'Ouest par l'autoroute.

Le recul minimum retenu au regard de disposition de l'article L.111-8

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un recul minimum de 55 mètres de l'axe de l'autoroute A14 pouvant être ponctuellement réduit à 50 mètres.

Ce dispositif alternatif à la règle d'urbanisme fixée à l'article L111-6 du code de l'urbanisme est justifié en fonction des spécificités locales, et en prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages, ainsi que le prévoit l'article L111-8 du code de l'urbanisme.

1°) Concernant les nuisances :

La partie Sud du sous-secteur correspond à un espace à dominante d'équipements tandis que sa partie Nord est un espace mixte pouvant comprendre des habitations (cf. sous-chapitre OAP3 - 5.3).

Ce dispositif permet d'éviter d'exposer les habitants aux nuisances de la route.

2°) Concernant la sécurité :

Le projet est sans conséquence sur la sécurité routière au regard de l'autoroute. Concernant les personnes et le risque de venir s'approcher des voies, des dispositifs de clôture grillagées pourront être prévus au niveau de l'écran boisé, sa position restant à définir en fonction des projets.

3°) Concernant l'architecture :

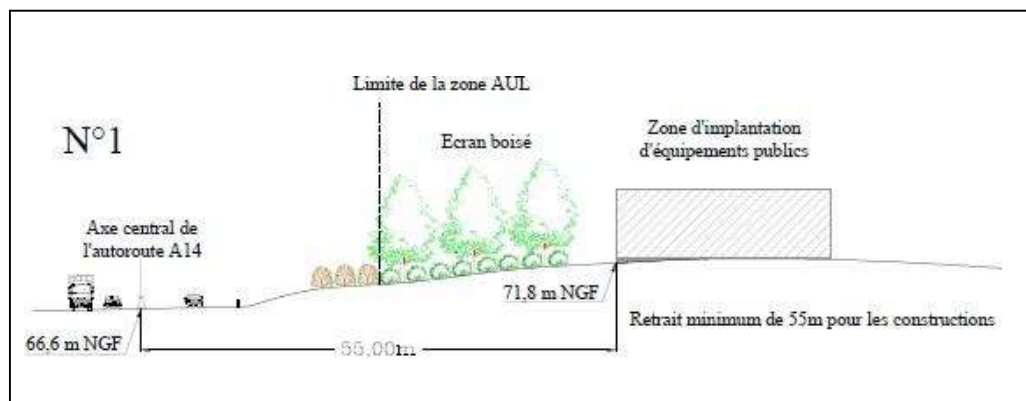
Les constructions les plus hautes auront une hauteur de l'ordre de R+2 (cf. sous-chapitre OAP3 - 5.3), soit une dizaine de mètres environ comparable à la hauteur de la cime des arbres.

4°) Concernant l'urbanisme et le paysage :

L'écran boisé sera maintenu dense de sorte que l'aménagement du secteur sera sans incidence sur le paysage actuel perçu depuis l'autoroute.

Recul de l'axe de l'autoroute – vues en coupe

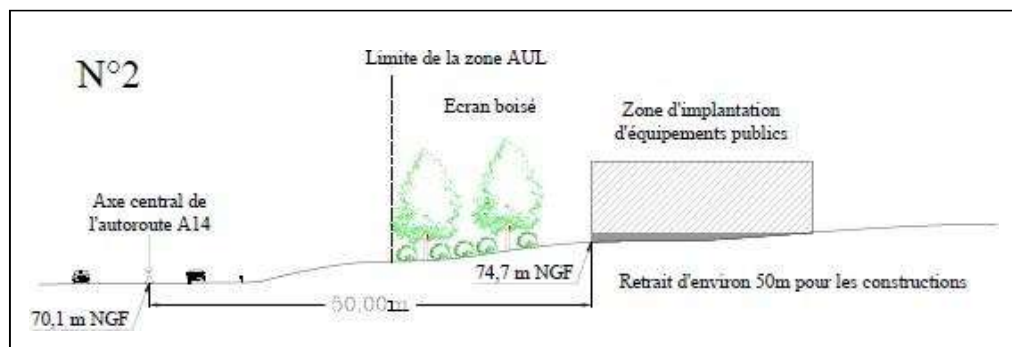
Coupe 1



Repérage des coupes



Coupe 2



Recul de l'axe de l'autoroute – vue en plan



OAP3 - 6 Les orientations détaillées pour les espaces à l'Est de la route de Poissy et au Nord du Vieux chemin de Mantes (RD113)

OAP3 - 6.1 Destination et organisation de l'espace

Ce sous-secteur correspond à un espace ouvert d'environ 30 hectares, séparé de la forêt domaniale de Saint Germain par l'autoroute A14, qui a pour vocation de rester naturel.

Le paysage de cet espace a été façonné par une agriculture traditionnelle axée sur l'arboriculture et le maraîchage. Pour conserver la qualité de ce paysage et mettre en valeur le potentiel de respiration du site, on s'appuiera sur le soutien à l'activité agricole actuelle et sur l'émergence d'une activité agricole dynamique, respectueuse de l'environnement, tournée vers la consommation locale. Cette activité agricole périurbaine d'avenir fera appel aux pratiques innovantes, bio, permaculture, énergies renouvelables, recyclages, circuits commerciaux courts.

Les constructions nécessaires et liées à cette activité agricole (entreposage des engins, stockage des produits, locaux de conditionnement, de vente, ...) sont regroupées dans une partie réduite de cet espace, de part et d'autre et en prolongement du chemin de la Forêt.

Il s'agit de ce fait :

- D'éviter la dispersion de constructions dans la plaine qui serait préjudiciable à la qualité des paysages ouverts agricoles et naturels de la plaine ;
- De limiter à deux accès la desserte motorisée de cette plaine agro-écologique ;
- De permettre la desserte interne de la zone agricole par les engins agricoles et autres véhicules motorisés à partir d'un point central.

OAP3 -6.2 La desserte et les déplacements

Le chemin de la Forêt sera l'accès principal à la zone agricole via l'espace de regroupement des constructions et installations. A partir de cet espace central, l'ensemble de la zone sera irrigué à partir du réseau de chemins existants, pouvant éventuellement être complété et remanié en fonction des remembrements ou regroupements des parcelles exploitées. Un deuxième accès à la zone existe à partir de la route de Poissy.

Il conviendra de prendre en compte l'ensemble du réseau de chemins d'exploitation existants reliés par ces deux accès à la voirie communale. Ce réseau pourra être conforté et adapté à l'initiative de la commune, selon les besoins.

Certaines parcelles disposent d'un accès direct à partir du Vieux Chemin de Mantes (RD113) offrant une commodité à la circulation des personnes. Ces accès pourront être maintenus sans que pour autant leur utilisation soit autorisée pour les engins d'exploitation.

OAP3 - 6.3 Architecture et qualité du paysage

Les constructions

Dans le secteur destiné à accueillir le bâti agricole d'exploitation et de commercialisation, les constructions devront respecter les prescriptions suivantes :

- L'implantation en recul de 5 mètres par rapport aux voies et le retrait par rapport aux limites séparatives de fond de terrain de 4 mètres au minimum, le retrait par rapport aux limites séparatives latérales n'étant pas réglementé.
- L'emprise au sol **n'est pas réglementée est limitée à 80 %**.
- La hauteur des constructions limitée à 8 mètres, une supérieure pouvant être admise si elle est motivée par des contraintes techniques liées à la spécificité de l'activité.
- La surface des aires de stationnement sur chaque terrain doit être suffisante pour le garage et le chargement des véhicules d'exploitation (voitures personnelles et véhicules utilitaires)
- Des volumétries simples et des coloris choisis pour s'intégrer très discrètement dans le paysage avec des tons choisis dans les gammes allant du vert au marron.

Le paysage

De façon générale, c'est la mise en culture et la disparition des friches qui donneront la qualité à ce paysage et qui pourront en garantir la pérennité. Toutefois plusieurs principes devront être mis en avant pour l'aménagement :

- L'aménagement à promouvoir des abords des voies circulées alentour, le vieux chemin de Mantes et la route de Poissy permettant d'éviter les risques d'intrusion et les risques de dépôts sauvages au bord de la route. Un dispositif de fossé accompagné de plantations broussailleuses denses étant préconisé pour cette frange agricole ;
- Dans la mesure où cette plaine accueillera des cultures diversifiées, un système d'aspect bocager du paysage se trouvera créé grâce à l'alternance entre les espaces de cultures et de parcelles arborées, pour l'arboriculture par exemple.

Des bosquets pourront ainsi être constitués en écran, en particulier depuis le Vieux chemin de Mantes (RD113) venant de Saint Germain ou depuis la route de Poissy permettant de minimiser l'impact visuel des constructions de bâtiments agricoles dans la plaine. Ces bosquets pourront être constitués par des vergers ou/et espaces arborés maintenus.

Le schéma ci-dessous exprime cette intention de constituer des écrans végétaux, leur localisation graphique est indicative et ne revêt aucun caractère d'opposabilité.

Le schéma des orientations d'aménagement dans le sous-secteur des espaces situés à l'Est de la route de Poissy

