



PASODOBLE
85 AVENUE JEAN JAURÈS F-78711 MANTES-LA-VILLE
T.+33 1 34 76 38 13 | INFOS@PASODOBLE.FR
SARL AU CAPITAL DE 7 630 € - RCS VERSAILLES B438 857 203
SIRET: 43885720300022 - CODE NAF/APE: 7111Z
TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 3043885720300022

Additif au dossier « Étude d'implantation, projet d'hôtel et de restaurants, dérogation loi Barnier, amendement Dupont »

01_Rappel du dispositif réglementaire de la loi Barnier amendement Dupont Loi n°95-101

La loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier, a introduit au sein du Code de l'Urbanisme, l'interdiction de construire dans une bande de 100 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.

L'article L111-8 du Code de l'Urbanisme prévoit que « Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, 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. »

Le projet

L'implantation d'un projet d'hôtel et de trois restaurants, proposé en entrée de Dammarie-les-Lys au nord du sens giratoire de la Justice est impactée par la marge de recul nord de 75 m de la route départementale 142 classée « toute à grande circulation ». Afin de permettre la réalisation de ce projet, il est proposé de réduire cette marge de recul à 20 mètres.

Le dossier proposant une dérogation à la Loi Barnier amendement Dupont remis le 4 janvier 2018 présente les caractéristiques du projet envisagé et du site sur lequel il s'implante. Il prend en compte à la fois le contexte sonore, la qualité de l'air, la sécurité routière, la qualité architecturale et urbanistique, la qualité paysagère et le patrimoine.

02_Insertion paysagère des futures constructions pour répondre aux enjeux qualitatifs et écologiques forts de l'entrée de ville

Les mares

Les mares existantes recueillant partiellement les eaux de ruissellement des voiries alentour sont considérées comme étant « des mares à enjeux au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ».

RAPPEL DE L'ARTICLE L151-23 MODIFIÉ PAR LOI N°2016-1087 DU 8 AOÛT 2016 - ART. 81

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

PRISE EN COMPTE DES MARES DANS LE CADRE DU PROJET

Trois mares préexistent localement dont une sur chacune des deux îlots proposés à la construction.

La mare sur l'îlot Nord-Est sera conservée à son emplacement actuel : un aménagement piétonnier de qualité sera mis en place afin de permettre aux clients des restaurants et de l'hôtel de découvrir cet espace humide depuis une promenade circulaire sur un ponton bois. Une marge de 5 mètres est conservée entre le bord de la mare et la limite des bâtiments conformément à la réglementation.

La mare sur l'îlot Nord-Ouest devra être remplacée par un bassin enterré, mais le réseau de noues et des déflexions créées au niveau du sol dans la boucle de voirie face à la zone commerciale permettront l'aménagement de milieux temporairement humides de sorte à créer une ponctuation régulière d'espaces humides au travers des îlots aménagés, espaces essentiels en raison de leur potentielle richesse biologique et des fonctions naturelles qu'ils remplissent.

La mare sur l'îlot Ouest contigu à la zone commerciale existante sera agrandie et sera confortée avec un aménagement paysager permettant de protéger et de faire s'épanouir les écosystèmes de la mare. La végétation sera travaillée en continuité des aménagements prévus sur les îlots à l'Est.

Une mare sera creusée sur l'îlot Est, point focal d'une promenade didactique aux travers d'une végétation abondante qui sera directement accessible en mode doux depuis le quartier de la Justice et de fait, depuis le centre-ville.

Ces mares feront l'objet d'un soin particulier en termes d'aménagement paysager :

- Prise en compte de la végétation existante sur les rives lorsque la mare est conservée en l'état, autant que faire se peut.
- Création ou confortement des ripisylves afin de maintenir ou de créer, grâce à une végétation spécifique la fonction intrinsèque d'une ripisylve, à savoir : maintien des berges, création de corridors biologique et d'habitats, épuration des eaux, diversité écologique...

Par ailleurs, la végétalisation des berges sera associée à l'implantation de bandes enherbées en rive pour créer des zones-tampon et de protection de ces espaces humides sensibles.

Cette végétation comportera toutes les strates nécessaires afin de remplir les conditions ci-dessus : strates herbacées, arbustives, arborées, plantes de rives, d'eaux basses et d'eaux profondes, plantes flottantes ou encore oxygénantes...

Les eaux qui alimenteront les mares proviendront uniquement des eaux de ruissèlement du projet et ne seront pas mélangées à celles issues des routes et du giratoire qui seront renvoyées vers le bassin situé du côté du Bricoman.

Valorisation de l'entrée de ville

LE LIEN AVEC LE SECTEUR PAVILLONNAIRE

Les aménagements proposés se veulent en dialogue avec le secteur pavillonnaire du quartier de la Justice dont l'extrémité Sud dessine actuellement les limites de la ville de façon relativement indistincte. Les clôtures avec haies et les murs s'alignent en effet sur l'axe rue Ampère/route de Bourgogne. Seuls les fonds de ces propriétés font face au vaste paysage du plateau de Bière, rendant l'entrée actuelle de Dammarie-les-Lys invisible au regard depuis la route départementale 142, le regard butant plus loin sur les volumes du centre commercial.

L'hôtel et les différents restaurants proposés occuperont des volumes qui répondront à la disposition relativement libre des pavillons de ce quartier, à une échelle qui leur sera propre. Il s'agit de volumes qui jouent les intermédiaires entre l'échelle des pavillons et celle des bâtiments industriels et commerçants situés sur la rue Ampère.

Depuis l'axe de la route départementale 142 en venant depuis l'Est, ils joueront le rôle d'avant-plan de qualité au centre commercial et de lien visuel avec le quartier de la Justice. Cet ensemble de bâtiment dessinera une entrée de ville émergeant nettement sur le sens giratoire de la Justice.

La suppression de la partie Est de la rue Ampère permettra aussi de donner aux pavillons un arrière-plan végétal de qualité et aux habitants la possibilité de liaisons piétonnes directes vers l'espace paysagers autour la nouvelle mare à l'Est et vers les restaurants.

La pointe entre la route départementale 142 et l'arrière des pavillons, largement plantée d'arbres de haute tige réduira les nuisances sonores et visuelles de la voie rapide.

AMÉNAGEMENT DE QUALITÉ EN LIEN AVEC LES GRANDES ENTITÉS ÉCOLOGIQUES EXISTANTES

Les aménagements paysagers, comme il a été spécifié dans le dossier de « Dérogation à la loi Barnier Amendement Dupont », chercheront à répondre aux enjeux environnementaux forts de Dammarie-les-Lys. Les typologies végétales, toutes strates confondues, créeront une continuité végétale avec le bois de la Rochette et le massif de Fontainebleau. Ils formeront un front végétal ouvert mais relativement continu dans lequel s'inscriront les bâtiments, leurs stationnements et les mares. C'est un corridor végétal abondant et en expansion, largement ouvert sur le plateau agricole de Villiers-en-Bière, qui s'installera jusqu'aux volumes construits du centre commercial.

Pour compléter l'aspect très végétal des abords des bâtiments projetés, les places de stationnement seront pour moitié réalisées en dalles « Ecovegetal Green » ou similaire, principe qui permet la réalisation de parkings végétalisés. Par ailleurs, ils seront largement plantés d'arbres de haute tige, bordés d'arbustes et de plantes vivaces.