

Plan Local d'Urbanisme

GASTINS

ÉLABORATION	1 ère RÉVISION
prescrite le : 28 janvier 1999	prescrite le : 5 février 2015
arrêtée le : 2 mai 2002	arrêtée le : 5 février 2018
approuvée le : 15 mai 2003	approuvée le : 14 mai 2019
modifiée les : 21 avril 2005 - 21 mai 2007	modifiée les :
révision simplifiée le : 5 août 2010	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :



PIECE N° 2.3

**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT
ET DE
PROGRAMMATION**

VU pour être annexé à la délibération du :
24 juin 2020

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtellerie, neMontmart 77250 HUCHES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

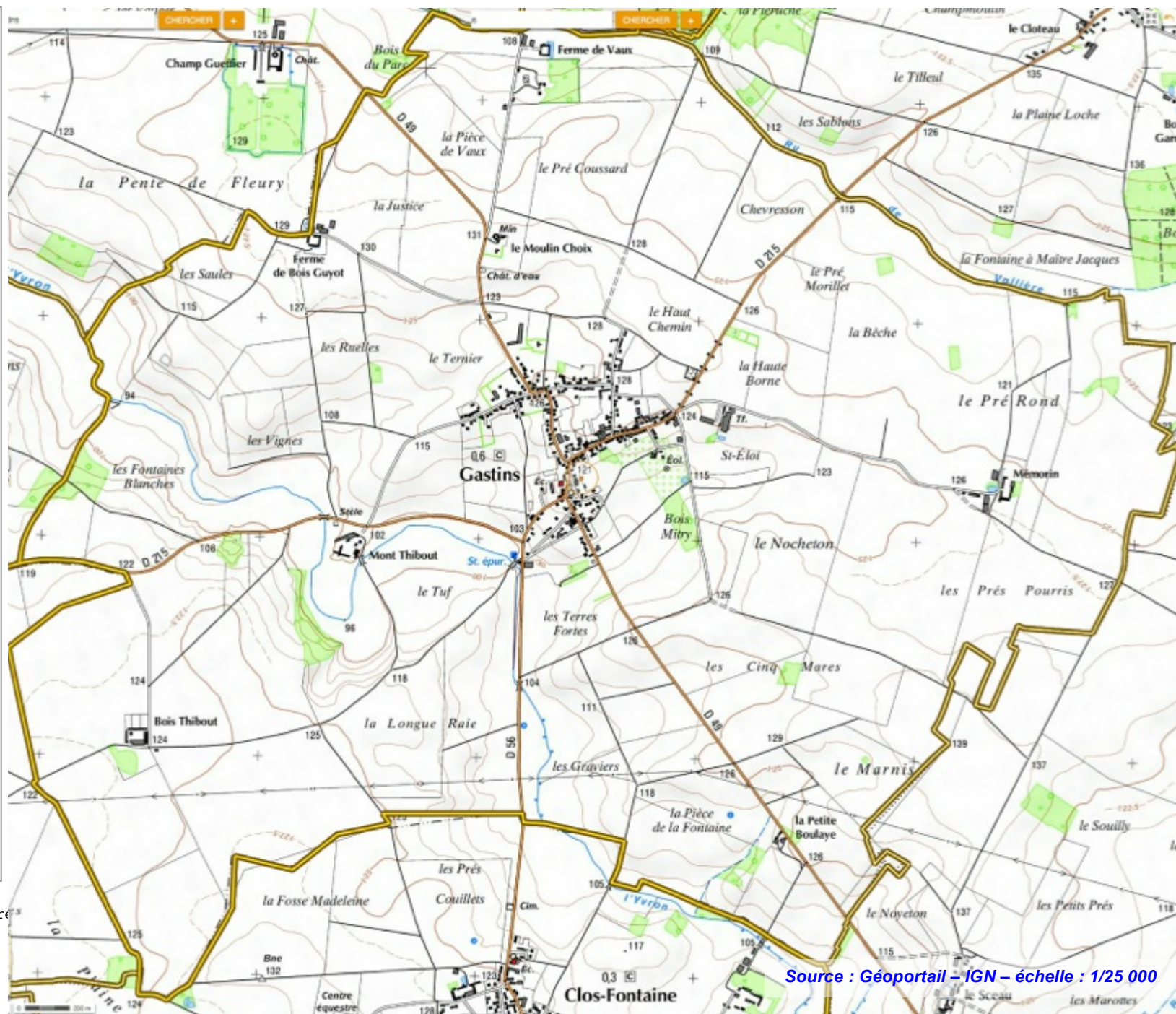
PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASTINS

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- JUIN 2020 -



1 Agence d'urbanisme eucr



Source : Géoportail - IGN - échelle : 1/25 000

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- ETUDE DES ZONES D'EXTENSION OU D'AMÉNAGEMENT DU VILLAGE -

Les différents sites concernés par les orientations d'aménagement3

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A - POTENTIEL DES SECTEURS MUTABLES au regard des données du site et des objectifs

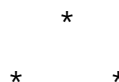
1 – Analyse des sites au regard des contraintes diverses4

2 – Synthèse des éléments du diagnostic5

B - Les orientations d'aménagement

1 – La zone AU16

2 – La zone UX du Chemin de Mémorin9



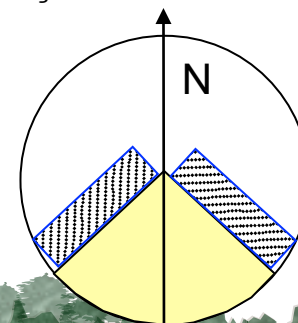
- LES DIFFERENTS SITES CONCERNÉS PAR LES EXTENSIONS URBAINES -



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A – POTENTIEL DES SECTEURS MUTABLES au regard des données du site et des objectifs communaux

1 – Analyse principaux des sites au regard des diverses contraintes



SECTEURS	Surface en m2	Desserte en Voirie et Réseaux Divers	TERRAINS NATURELS	PRESENCE D'ARGILE	REMONTEE DE NAPPES	MILIEUX SENSIBLES	BILAN et observations
1 – zone AU1 et % zone UB côté ouest	5 800 + 2 300	Insuffisante.	Oui.	Non.	Oui.	Non. Absence de zone humide.	Site d'extension à fort enjeu qualitatif, en raison de sa position en limite du village.
2 – zone UX	10 200	Insuffisante	Oui. ! alignement de poiriers de Carisi !	Non	Oui.	Non. Absence de zone humide.	Site d'extension à fort enjeu qualitatif, en raison de sa position en limite du village.

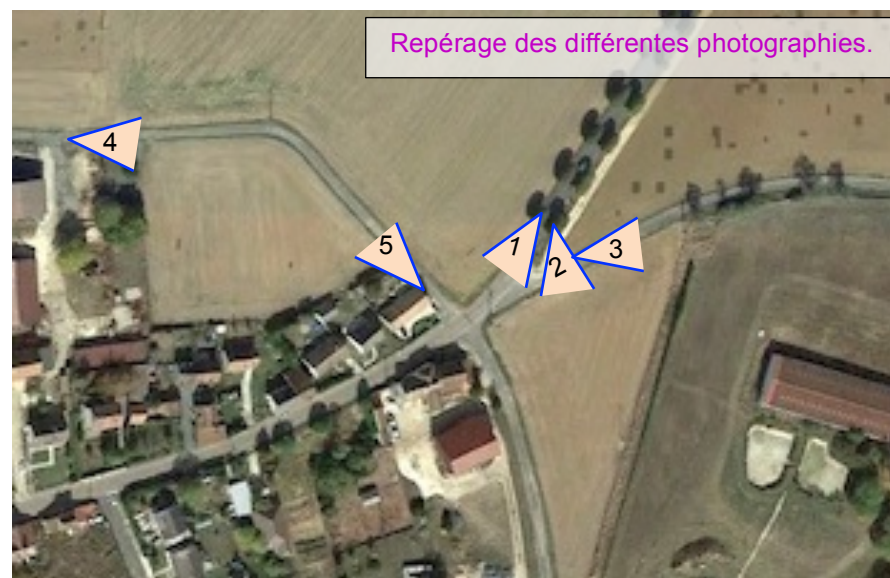


*
* *





- Les secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation sont tous deux situés en entrée Nord du village. L'objectif de la commune est de retenir l'urbanisation chemin du Clos Rouvray, et de densifier la ZAE existante, chemin de Mémorin.



2 – Synthèse des éléments du diagnostic

- L'intervention s'inscrit dans une démarche du type « approche environnementale de l'urbanisme » (AEU®).

Celle-ci suppose une démarche structurée en quatre étapes :

- 1 - Analyse croisée des enjeux environnementaux du terrain ; partage du diagnostic avec les parties prenantes.
- 2 - Définition d'objectifs quantifiables et vérifiables ; définition de grandes orientations ; validation.
- 3 - Déclinaison des objectifs et orientations en principes opérationnels ; déclinaison dans un document réglementaire.
- 4 - Définition des mesures d'accompagnement aux étapes ultérieures du projet.

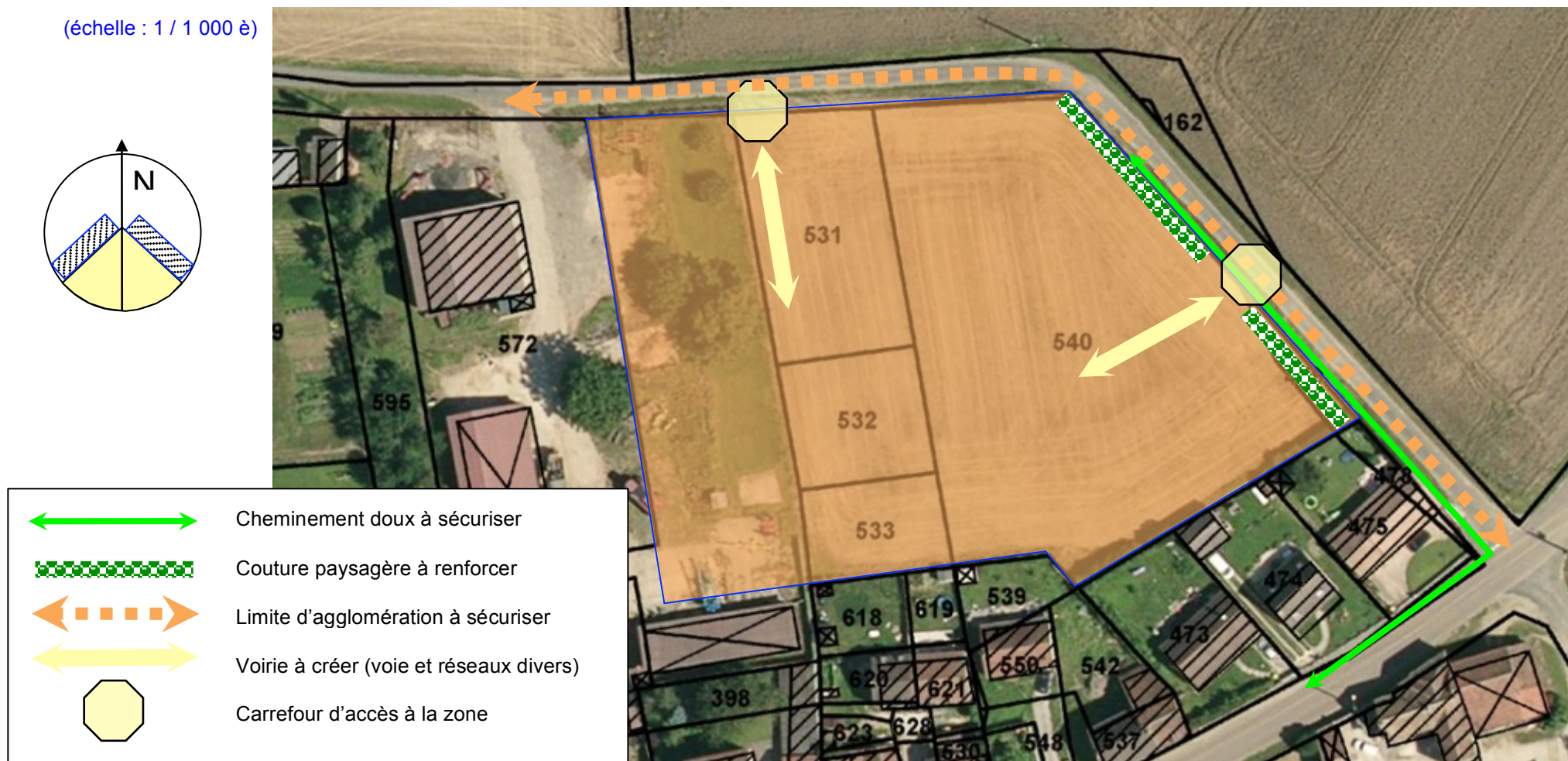
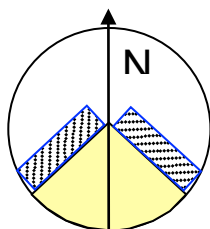
Constats et questionnements	Enjeux (éléments déterminants)	Objectifs et orientations	Principes opérationnels (réglementaires)	Suivi, évaluation
Démographie	Limitier le développement démographique au regard de la capacité des écoles.	Limitier l'offre globale de terrains constructibles. Echelonner les réalisations.	Réguler les divisions foncières.	Rythme de délivrance des permis de construire. Veille sur les effectifs scolaires.
Mobilité	Fluidité de la circulation. Gestion du stationnement. Dédier des emprises aux piétons.	Aménager des espaces différenciés aux stationnements et aux piétons.	Interdire le stationnement sur chaussée et imposer des places de journée.	Comptage des stationnements non réglementaires.
Réseaux	Préserver les finances communales. Limitier les rejets d'eaux pluviales.	Consulter les gestionnaires de réseaux sur le site à urbaniser. Définir le niveau de rejet initial comme base de calcul	Déposer des CU opérationnels auprès des gestionnaires. Définir des régimes de participations (soit PUP, soit TA majorée). Aménager des ouvrages de régulation et d'infiltration.	Entretien des réseaux. Entretien des ouvrages de gestion des EP (curage).
Milieux naturels	Les conserver au maximum. Recréer de la continuité écologique.	Imposer des espaces verts dans l'opération. Imposer des noues ou fossés d'infiltration.	Traduire ces obligations dans le règlement et les orientations d'aménagement.	Entretien des espaces verts et les noues d'infiltration.
Urbanisme architecture et paysages	Aménager des coutures paysagères. Conserver le style régional.	Définir des choix qualitatifs.	Traduire les principes en prescriptions sur le plan esthétique.	Gérer les conformités vis-à-vis des autorisations.

B – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1 – La zone AU1 :

1.1 Description des enjeux ; éléments structurants.

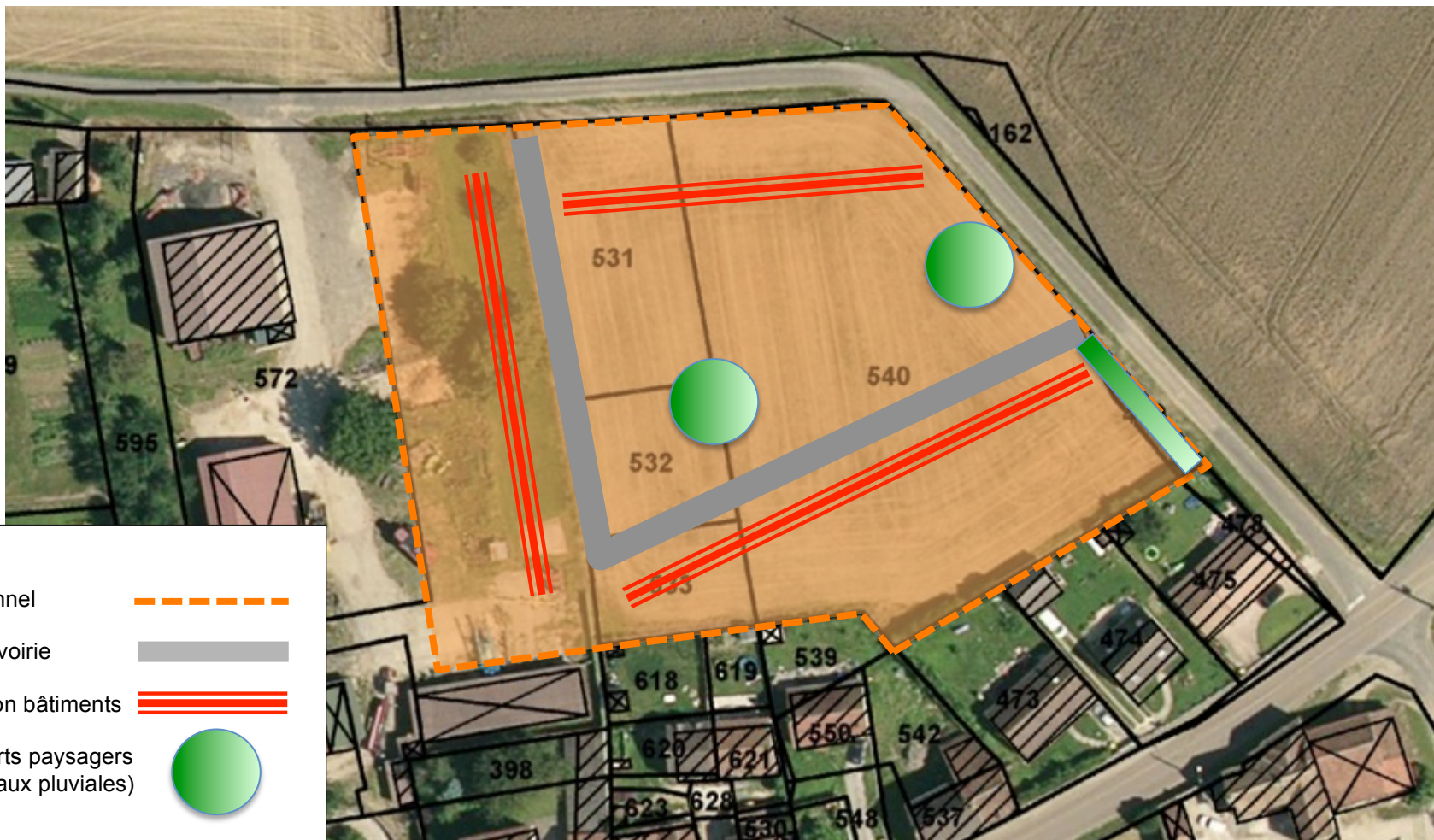
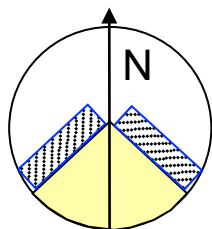
(échelle : 1 / 1 000 è)



1 – La zone AU1 :

1.2 Orientations.

(échelle : 1 / 1 000 è)



Légende

Périmètre opérationnel



Principe de liaison voirie



Principe implantation bâtiments



Zone d'espaces verts paysagers
(et-ou de gestion eaux pluviales)



1 – La zone AU1 :

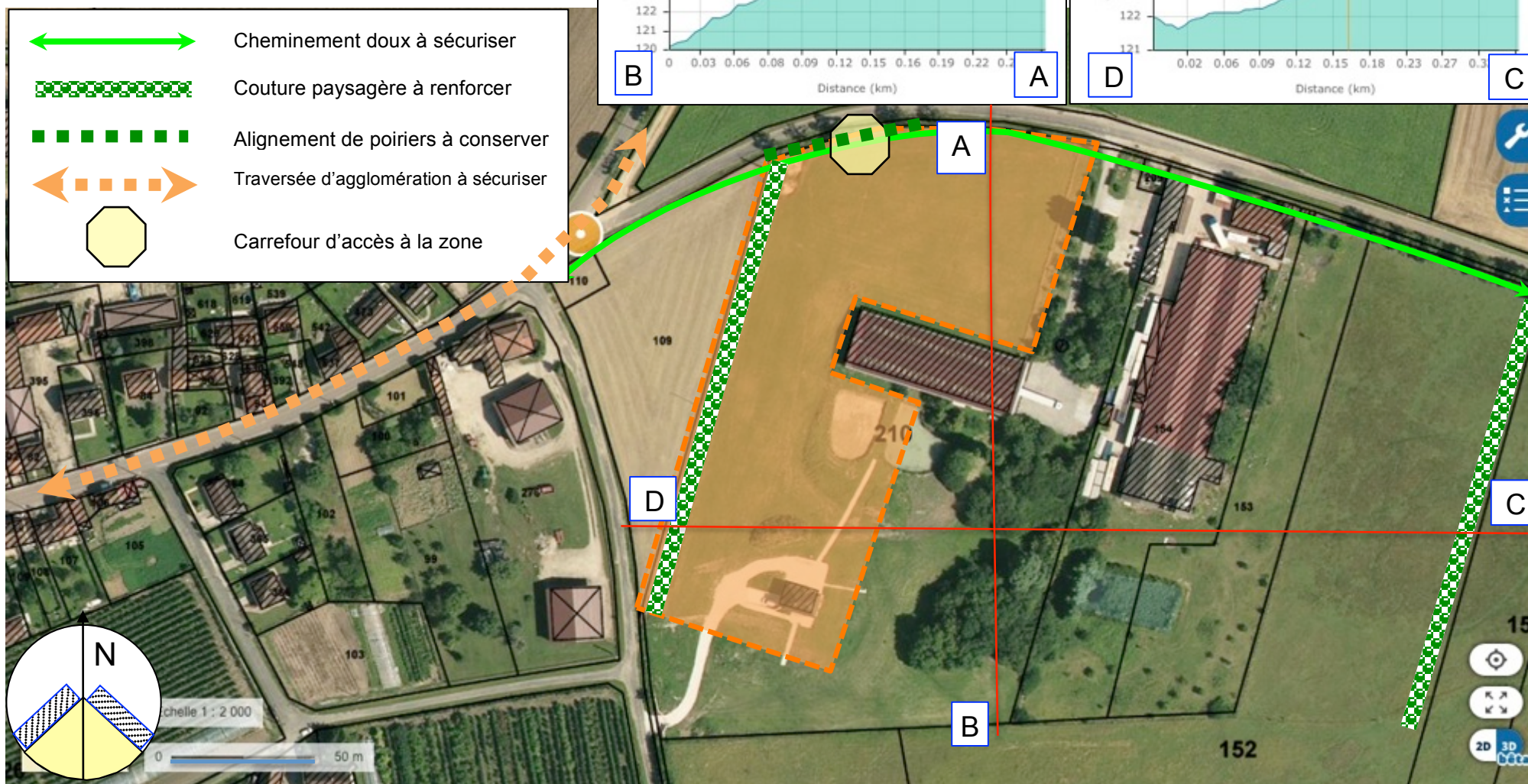
1.3 Simulation (échelle : 1 / 1.000 è) – **Croquis opposable**. La variante qui consisterait à orienter au Sud tout ou partie des constructions situées en partie Ouest de l'opération est admise, dans une optique de meilleure performance énergétique. Cette opération comportera au moins un logement locatif social.



2 – La zone UX :

2.1 Description des enjeux ; éléments structurants.

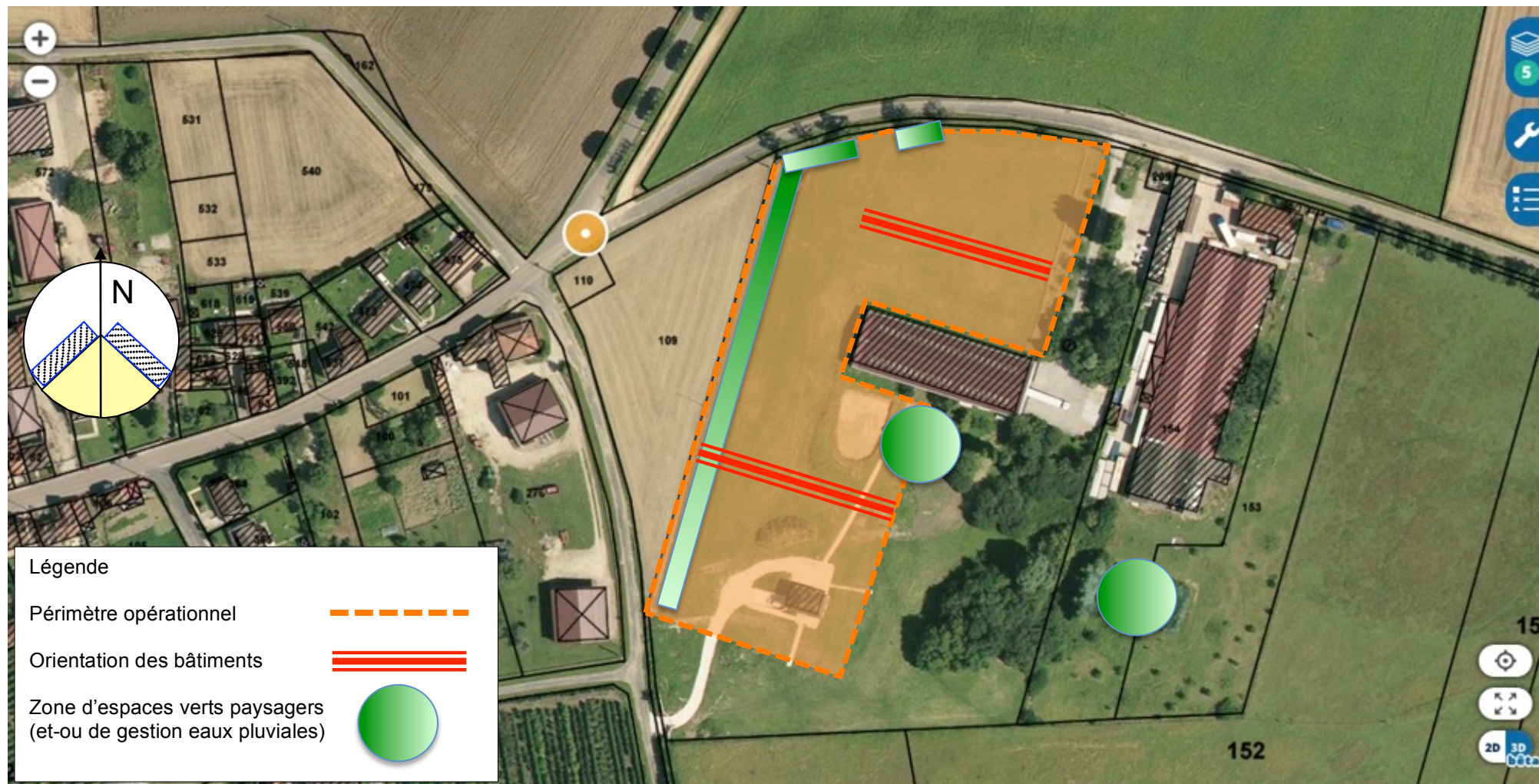
(échelle : 1 / 2 000 è)



2 – La zone UX :

2.2 Orientations.

(échelle : 1 / 2 000 è)



2 – La zone UX :

2.3 Simulation (échelle : 1 / 2 000 è) Croquis opposable.



ANNEXES CARTOGRAPHIQUES

ANNEXE 1 : ARGILES

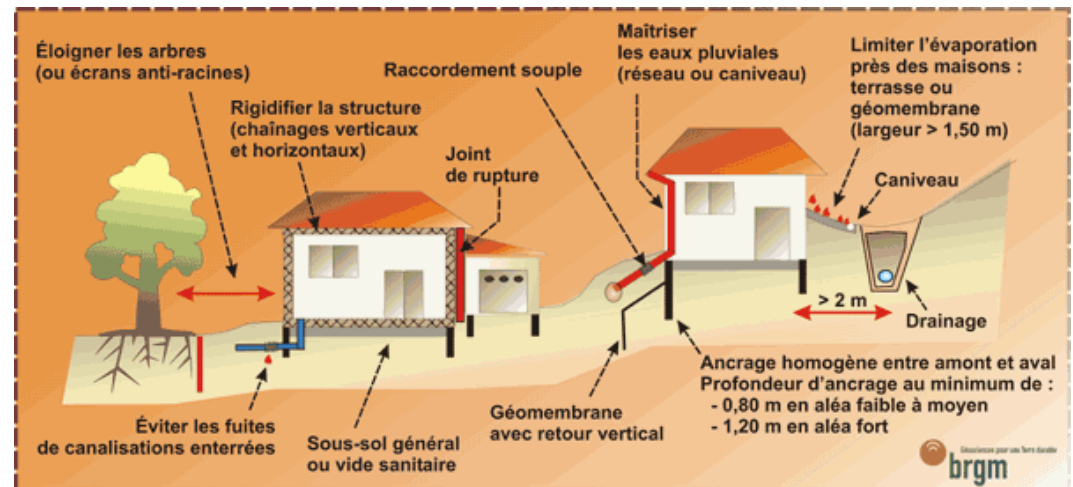
Construire sur sol sensible aux argiles (source : <http://www.argiles.fr/contexte.asp#construire>)

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.

Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort.

Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations. Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.



La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux. Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels. Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.

Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

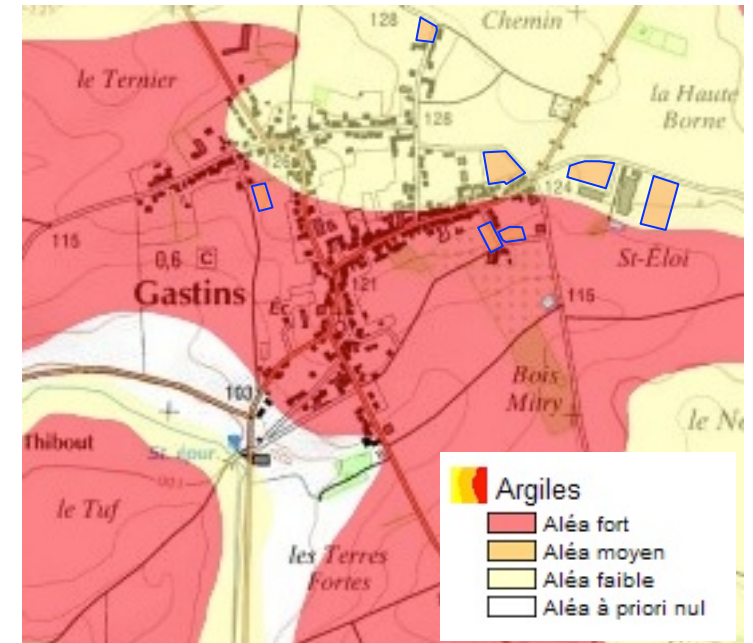
Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.



*

* *

ANNEXE 2 : ZONES HUMIDES – LES REMONTEES DE NAPPES –

- **Les zones humides** (http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones_humides.map).

Les zones humides constituent un patrimoine naturel exceptionnel, en raison de leur richesse biologique et des fonctions naturelles qu'elles remplissent. Ce sont des milieux de vie remarquables pour leur diversité biologique.

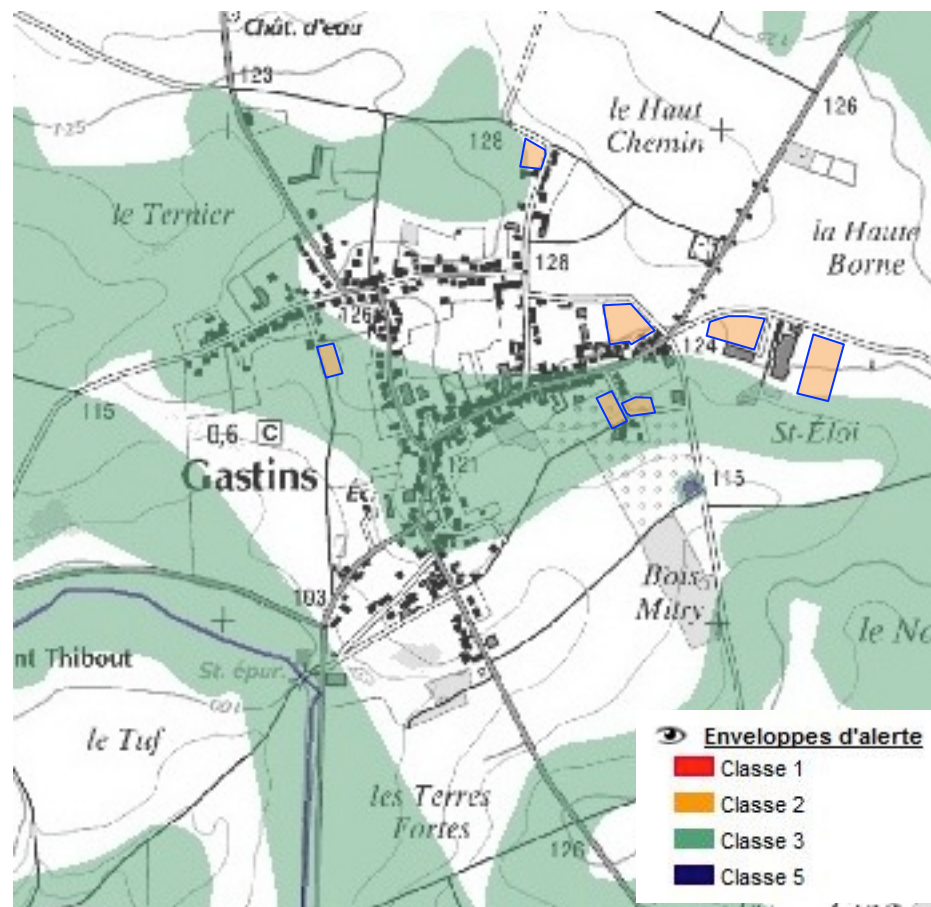
Les zones humides ont un rôle important dans la préservation de la ressource en eau. D'un point de vue quantitatif, elles permettent de stocker de grandes quantités d'eau lors des périodes de crues, qui seront par la suite relarguées dans le cours d'eau tout au long de la saison sèche (étiage), permettant de maintenir un débit constant et d'éviter les assèchs.

D'un point de vue qualitatif, elles sont d'excellents filtres naturels, grâce aux espèces végétales qui s'y développent (roseaux, massettes, joncs ...) et dont les capacités d'épuration sont avérées.

Enfin, ces espaces naturels sont d'importants réservoirs de biodiversité : flore caractéristique, oiseaux, amphibiens, libellules...

De par ces fonctions, elles contribuent à l'atteinte du bon état des masses d'eau. Cependant, mal connues, mal identifiées, elles sont fortement menacées. Leur superficie, et leur qualité ont fortement diminué dans les 30 dernières années. Elles nécessitent à ce titre la mise en place d'une politique de protection et de restauration ambitieuse.

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la DRIEE a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon les deux familles de critères mises en avant par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié - critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.



*

*

*

- **La prévention du risque d'inondation (par remontée de nappe)** <http://www.inondationsnappes.fr/presentation.asp#origine>

Les nappes phréatiques sont également dites « libres » car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe. Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltre, reprise par l'évaporation et par les plantes. Une troisième s'infiltre plus profondément dans la nappe. Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air - qui constituent la zone non saturée (en abrégé ZNS) – elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée. On dit que la pluie recharge la nappe.

C'est durant la période hivernale que la recharge survient car :

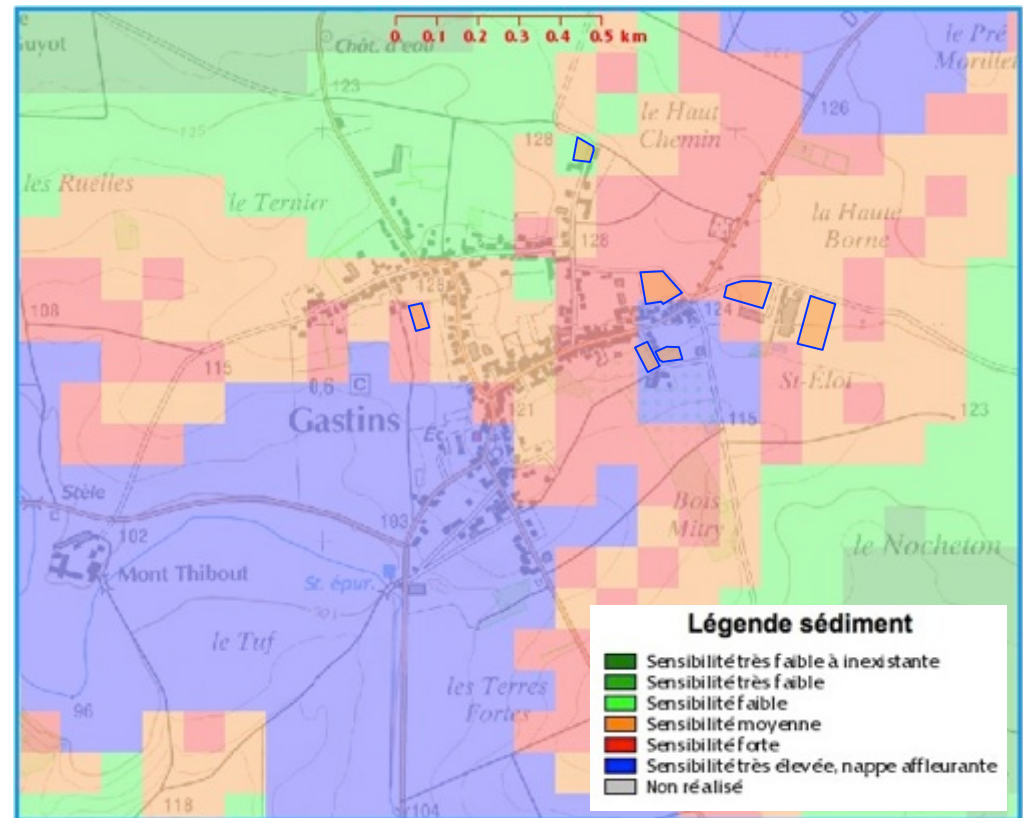
- les précipitations sont les plus importantes,
- la température y est faible, ainsi que l'évaporation,
- la végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol.

A l'inverse durant l'été la recharge est faible ou nulle.

Ainsi on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne. On appelle « battement de la nappe » la variation de son niveau au cours de l'année. Chaque année en automne, avant la reprise des pluies, la nappe atteint ainsi son niveau le plus bas de l'année : cette période s'appelle l'« étiage ».

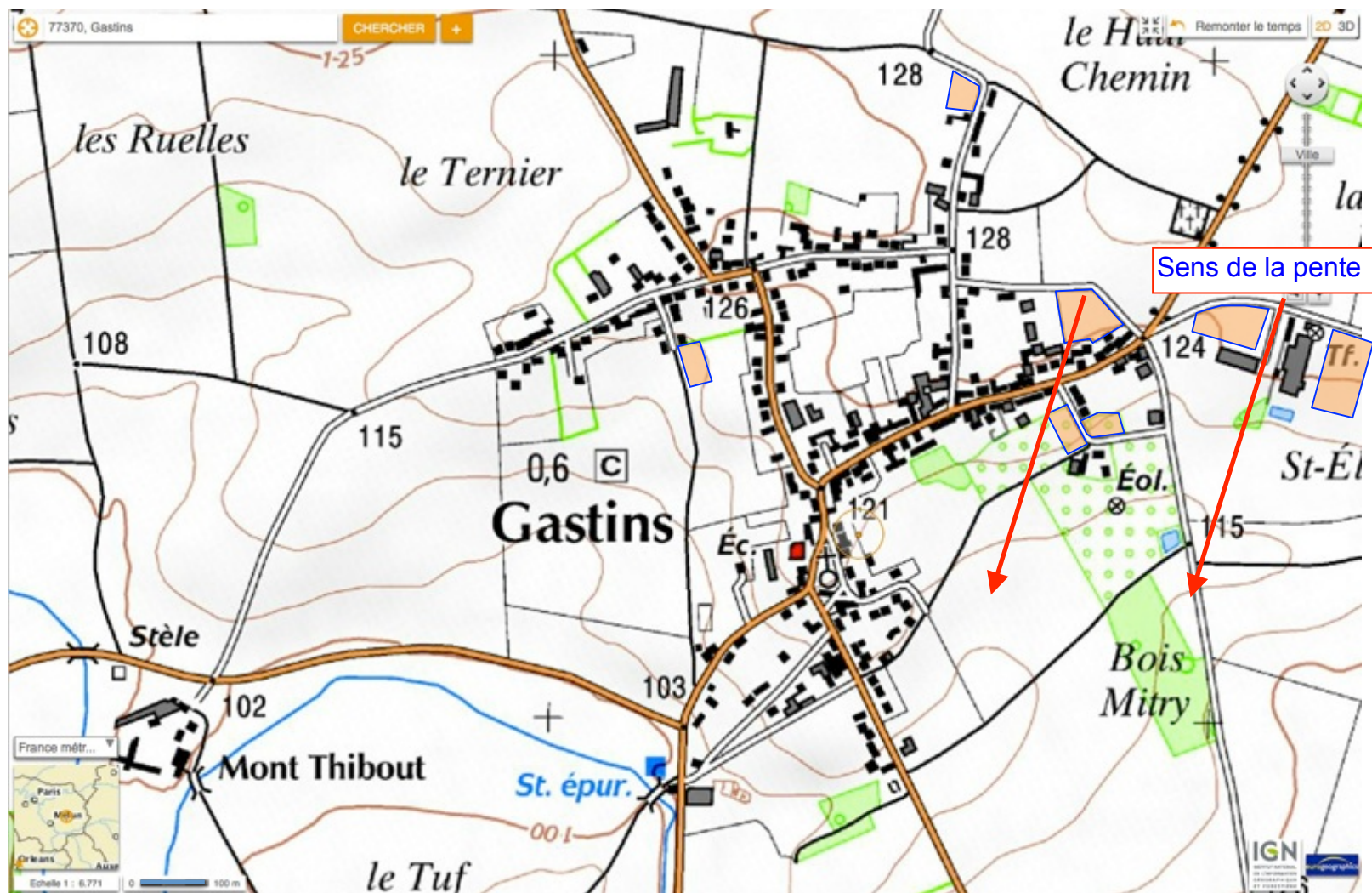
Lorsque plusieurs années humides se succèdent, le niveau d'étiage peut devenir de plus en plus haut chaque année, traduisant le fait que la recharge naturelle annuelle de la nappe par les pluies est supérieure à la moyenne, et plus importante que sa vidange annuelle vers les exutoires naturels de la nappe que sont les cours d'eau et les sources.

Si dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe. On conçoit que plus la zone non saturée est mince, plus l'apparition d'un tel phénomène est probable.



ANNEXE 3 : TOPOGRAPHIE ET ESPACES NATURELS

- Examen des données topographiques (échelle 1 / 10.000 – source géoportail IGN).



- **Les espaces agricoles et la trame paysagère (échelle 1 / 10.000 – source géoportail IGN).**

